

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA LAGUNA DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA

Julio 2014

E. MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA 2

## E12. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE TACO

## ÍNDICE

|  |    |
|--|----|
| 1. AUH-1201: MAJUELOS CHUMBERAS-----                                     | 5  |
| 1.1. Delimitación y descripción general-----                             | 5  |
| 1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación----- | 6  |
| 1.3. Ordenación estructural-----   | 6  |
| 1.3.1. Categorización de suelo-----                                      | 6  |
| 1.3.2. Elementos estructurantes-----                                     | 7  |
| 1.4. Ordenación de áreas existentes-----                                 | 8  |
| 1.4.1. Trama urbana-----   | 8  |
| 1.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----      | 9  |
| 1.4.3. Condiciones de la edificación-----                                | 10 |
| 1.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----                           | 11 |
| 1.5. Áreas nuevas-----   | 12 |
| 1.5.1. Ámbito de gestión sistemática de Avenida de los Volcanes-----     | 12 |
| 2. AUH-1202: MAJUELOS INDUSTRIAL-----                                    | 14 |
| 2.1. Delimitación y descripción general-----                             | 14 |
| 2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación----- | 14 |
| 2.3. Ordenación estructural-----   | 15 |
| 2.3.1. Categorización de suelo-----                                      | 15 |
| 2.3.2. Elementos estructurantes-----                                     | 15 |
| 2.4. Ordenación de áreas existentes-----                                 | 16 |
| 2.4.1. Trama urbana-----   | 16 |
| 2.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----      | 16 |
| 2.4.3. Condiciones de la edificación-----                                | 17 |
| 2.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----                           | 17 |
| 3. AUH-1203: CHIMISAY-----   | 18 |
| 3.1. Delimitación y descripción general-----                             | 18 |
| 3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación----- | 18 |
| 3.3. Ordenación estructural-----   | 19 |
| 3.3.1. Categorización de suelo-----                                      | 19 |
| 3.3.2. Elementos estructurantes-----                                     | 19 |
| 3.4. Ordenación de áreas existentes-----                                 | 20 |
| 3.4.1. Trama urbana-----   | 20 |
| 3.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados-----      | 21 |
| 3.4.3. Condiciones de la edificación-----                                | 22 |
| 3.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----                           | 22 |

|   |    |
|---|----|
| 4. AUH-1204: LOS ANDENES-----   | 24 |
| 4.1. Delimitación y descripción general-----                              | 24 |
| 4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----  | 24 |
| 4.3. Ordenación estructural -----   | 25 |
| 4.3.1. Categorización de suelo-----                                       | 25 |
| 4.3.2. Elementos estructurantes -----                                     | 26 |
| 4.4. Ordenación de áreas existentes-----                                  | 27 |
| 4.4.1. Trama urbana-----  | 27 |
| 4.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----      | 28 |
| 4.4.3. Condiciones de la edificación -----                                | 29 |
| 4.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----                            | 29 |
| 4.5. Áreas nuevas -----   | 30 |
| 4.5.1. Ámbito de gestión sistemática Barranco Los Andenes -----           | 30 |
| 5. AUH-1206: EL PILAR -----   | 32 |
| 5.1. Delimitación y descripción general-----                              | 32 |
| 5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación-----  | 33 |
| 5.3. Ordenación estructural -----   | 33 |
| 5.3.1. Categorización de suelo-----                                       | 33 |
| 5.3.2. Elementos estructurantes -----                                     | 33 |
| 5.4. Ordenación de áreas existentes-----                                  | 34 |
| 5.4.1. Trama urbana-----  | 34 |
| 5.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----      | 36 |
| 5.4.3. Condiciones de la edificación -----                                | 36 |
| 5.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----                            | 37 |
| 6. AUH-1207: EL CARDONAL -----  | 38 |
| 6.1. Delimitación y descripción general-----                              | 38 |
| 6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación ----- | 39 |
| 6.3. Ordenación estructural -----   | 39 |
| 6.3.1. Categorización de suelo-----                                       | 39 |
| 6.3.2. Elementos estructurantes -----                                     | 39 |
| 6.4. Ordenación de áreas existentes-----                                  | 40 |
| 6.4.1. Trama urbana-----  | 40 |
| 6.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos -----                     | 40 |
| 6.4.3. Condiciones de la edificación -----                                | 41 |
| 6.4.4. Condiciones de gestión urbanística-----                            | 42 |
| 7. AUH-1208: TACO-CENTRO -----  | 43 |
| 7.1. Delimitación y descripción general-----                              | 43 |



|   |    |
|---|----|
| 7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación | 44 |
| 7.3. Ordenación estructural   | 45 |
| 7.3.1. Categorización de suelo                                      | 45 |
| 7.3.2. Elementos estructurantes                                     | 45 |
| 7.4. Ordenación de áreas existentes                                 | 46 |
| 7.4.1. Trama Urbana   | 46 |
| 7.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados      | 47 |
| 7.4.3. Condiciones de la edificación                                | 48 |
| 7.4.4. Condiciones de gestión urbanística                           | 48 |
| 7.5. Áreas nuevas   | 50 |
| 7.5.1. Ámbito sistemático Cercado Chico                             | 50 |
| 8. AUH-1209: LAS INDUSTRIAS   | 51 |
| 8.1. Delimitación y descripción general                             | 51 |
| 8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación | 52 |
| 8.3. Ordenación estructural   | 52 |
| 8.3.1. Categorización de suelo                                      | 52 |
| 8.3.2. Elementos estructurantes                                     | 53 |
| 8.4. Ordenación de áreas existentes                                 | 54 |
| 8.4.1. Trama urbana   | 54 |
| 8.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados      | 55 |
| 8.4.3. Condiciones de la edificación                                | 56 |
| 8.4.4. Condiciones de gestión urbanística                           | 56 |
| 8.5. Áreas nuevas   | 57 |
| 8.5.1. Ámbito de gestión sistemática de Los Custodios               | 57 |
| 9. AUH-1210: TACO-SAN LUIS GONZAGA                                  | 59 |
| 9.1. Delimitación y descripción general                             | 59 |
| 9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación | 59 |
| 9.3. Ordenación estructural   | 60 |
| 9.3.1. Categorización de suelo                                      | 60 |
| 9.3.2. Elementos estructurantes                                     | 61 |
| 9.4. Ordenación de áreas existentes                                 | 61 |
| 9.4.1. Trama urbana   | 61 |
| 9.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados      | 62 |
| 9.4.3. Condiciones de la edificación                                | 63 |
| 9.4.4. Condiciones de gestión urbanística                           | 64 |
| 10. AUH-1212: TACO SUR  | 65 |
| 10.1. Delimitación y descripción general                            | 65 |



|   |    |
|---|----|
| 10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----  | 65 |
| 10.3. Ordenación estructural -----  | 66 |
| 10.3.1. Categorización de suelo -----                                       | 66 |
| 10.3.2. Elementos estructurantes -----                                      | 67 |
| 10.4. Ordenación de áreas existentes -----                                  | 67 |
| 10.4.1. Trama urbana -----  | 67 |
| 10.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----       | 68 |
| 10.4.3. Condiciones de la edificación -----                                 | 69 |
| 10.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----                            | 70 |
| 11 AUH-1213: SAN MATÍAS -----   | 71 |
| 11.1. Delimitación y descripción general -----                              | 71 |
| 11.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación -----  | 72 |
| 11.3. Ordenación estructural -----  | 73 |
| 11.3.1. Categorización de suelo -----                                       | 73 |
| 11.3.2. Elementos estructurantes -----                                      | 73 |
| 11.4. Ordenación de áreas existentes -----                                  | 74 |
| 11.4.1. Trama urbana -----  | 74 |
| 11.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----       | 75 |
| 11.4.3. Condiciones de la edificación -----                                 | 76 |
| 11.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----                            | 77 |
| 12 AUH-1214: LAS PALOMAS -----  | 79 |
| 12.1. Delimitación y descripción general -----                              | 79 |
| 12.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación. ----- | 79 |
| 12.3. Ordenación estructural -----  | 80 |
| 12.3.1. Categorización de suelo -----                                       | 80 |
| 12.3.2. Elementos estructurantes -----                                      | 81 |
| 12.4. Ordenación de áreas existentes -----                                  | 81 |
| 12.4.1. Trama urbana -----  | 81 |
| 12.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados -----       | 82 |
| 12.4.3. Condiciones de la edificación -----                                 | 83 |
| 12.4.4. Condiciones de gestión urbanística -----                            | 84 |
| 12.5. Áreas nuevas -----  | 84 |



## 1. AUH-1201: MAJUELOS CHUMBERAS

### 1.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de Majuelos Chumberas, situada en el núcleo de Taco, tiene los siguientes límites:

- a) Al norte, la Autopista del Norte (TF-5).
- b) Al oeste, el camino de La Hornera.
- c) Al sur, la avenida de La Libertad.
- d) Al este, la avenida del Paso.



*Figura 1.1: Delimitación del AUH*

El uso mayoritario del AUH es el residencial y presenta distintas tipologías de vivienda según la zona. Al sur, la tipología característica es la vivienda colectiva con cuatro o cinco plantas de altura ocupando manzanas completas; en la zona central, hay tanto viviendas unifamiliares y colectivas de dos plantas entre medianeras, en muchos casos con jardines traseros, como unifamiliares agrupadas de tres plantas (adosados); y al norte, viviendas colectivas aisladas con seis plantas. El eje de la avenida del Paso se consolida con viviendas colectivas de cuatro plantas con bajos comerciales y sólo en la pieza más septentrional se desarrolla un uso comercial casi exclusivo.

Al norte se localizan tres piezas de uso vivienda colectiva, el Polígono de Las Chumberas. Este Polígono es muy significativo en el área ya que al localizarse en un entorno con una altura media de dos o tres plantas, las edificaciones de seis plantas se distinguen fácilmente del resto. Se sitúa además en un punto de topografía elevada, por lo que se ve claramente desde la Autopista TF-5 y se convierte en la imagen del AUH.

Los equipamientos y los espacios libres tienen la peculiaridad de agruparse en manzanas y ocuparlas por completo. Al norte, el CEIP "Las Chumberas" con el campo de fútbol y la cancha de frontón; en la zona centro, la Plaza de Las Chumberas alberga la Iglesia del Santísimo Redentor y el Centro Ciudadano; y al sur, la Plaza de San Juan con el Centro de Innovación Empresarial Urban y el Polideportivo San Juan.

## 1.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En el AUH Majuelos-Chumberas la problemática urbanística principal reside en la topografía del terreno que permite la comunicación norte-sur fácilmente, pero presenta serios problemas en las conexiones este-oeste debido a las grandes diferencias de cota entre puntos muy cercanos, lo que ha sido resuelto de una manera muy deficiente en las zonas urbanizadas. También destaca la falta de consolidación en el camino de la Hornera y en algunos viarios donde se ha edificado sin el nivel de urbanización necesario y con una sección media, como es el caso de las calles Volcán Hekla, Volcán Java, Volcán Aconagua y Pasaje Lava.

El Polígono de Las Chumberas es uno de los polígonos de vivienda protegida más antiguo del municipio, su acceso es complicado por asentarse en una zona de accidentada topografía y tiene serios problemas con su estado de conservación, el grado de habitabilidad de las viviendas y las condiciones de ajardinamiento.

La zona central del AUH debido a su vacío funcional necesita mejorar la trama urbana, la conexión norte-sur y resolver el problema de continuidad viaria este-oeste.

Los criterios específicos de ordenación son los siguientes:

- a) Conservación del carácter de cada zona, analizando las características del entorno y utilizando los parámetros de ordenación más oportunos. Según las peculiaridades de la pieza se establecen unas condiciones de parcela: línea de disposición obligatoria, separación mínima a lindero lateral y altura máxima en plantas.
- b) Los equipamientos y espacios libres se ordenan con los mínimos parámetros posibles para que el aprovechamiento del suelo se optimice al máximo.
- c) Localización y establecimiento de ámbitos de gestión para completar la urbanización del viario público.
- d) Ordenación de la zona central para la resolución del problema de permeabilidad este-oeste, la continuidad urbana y un encuentro coherente norte-sur que respete las características del interior del área.
- e) Por último, es necesario un tratamiento específico en el encuentro entre la zona edificada y la Autopista del Norte para mejorar la imagen exterior del AUH acondicionando los terrenos residuales.

## 1.3. Ordenación estructural

### 1.3.1. Categorización de suelo

El suelo del AUH se encuentra categorizado como suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. El primero ocupa la mayor parte del área y el segundo comprende el interior definido y ordenado por el correspondiente ámbito de gestión sistemático.



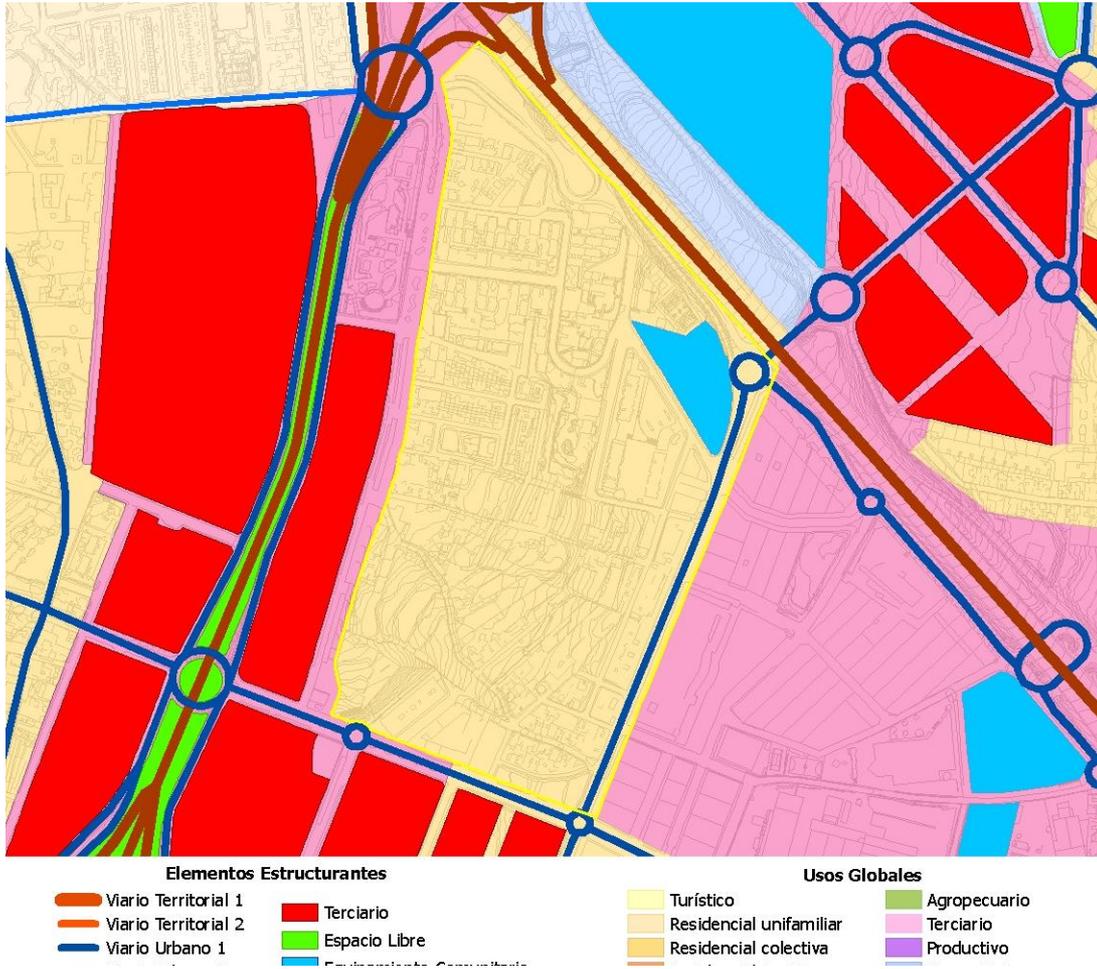


Figura 1.3: Elementos estructurantes

## 1.4. Ordenación de áreas existentes

### 1.4.1. Trama urbana

La ordenación del viario territorial de nivel 1, Autopista TF-5, plantea una sección tipo S.01 con una mediana central ajardinada y calzadas laterales de 3 y 4 carriles.

Para la avenida del Paso, viario urbano de nivel 1, se propone una sección tipo S.06, con una mediana estrecha ajardinada que evite los cruces a izquierda, dos calzadas con dos carriles y banda de aparcamiento en línea.

Se propone un nuevo viario de relevancia para el AUH, formado por la calle Volcán Estrómboli, la calle Volcán Hekla y su prolongación Este conjunto forma una avenida que es el corazón de la ordenación del ámbito de gestión avenida de Los Volcanes y del AUH, ya que uniendo las dos primeras calles se define un nuevo eje vertebrador de las comunicaciones y de las actividades de relación, ocio y comercio a nivel de barrio. Esta nueva avenida se conforma con edificaciones de vivienda colectiva con bajo comercial, viviendas unifamiliares, equipamientos y un gran espacio libre que discurre paralelo a la avenida, usos atribuidos para que se convierta en zona de relación y ocio para los vecinos.



Para el viario local principal la sección que se plantea es la S.10, con una calzada de doble sentido y aparcamiento en línea en ambos márgenes. Estos viarios locales principales junto con el viario urbano de nivel 1 organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH canalizando los tráficos hasta el viario urbano local y formando agrupaciones de manzanas denominadas en este Plan “macromanzanas” donde el peatón y los modos no motorizados ganan protagonismo frente al tráfico motorizado que discurre en el perímetro. El viario urbano local interior de las macromanzanas se ordena mediante secciones del tipo S.16 de coexistencia. Serán calles diseñadas para evitar altas velocidades y proporcionar un entorno de calidad estética y ambiental dotándolas de elementos urbanos y vegetación.

Se modifican algunas alineaciones para garantizar la continuidad en la sección viaria, siendo las rectificaciones más significativas las expuestas a continuación:

- a) En la manzana más septentrional de las formadas por las calles Volcán Pico Viejo y el camino de la Hornera, se afecta propiedad privada para garantizar unas dimensiones adecuadas de acera.
- b) La calle Volcán Etna, de dimensiones inapropiadas para su función, tiene afecciones en muchas propiedades para aumentar su sección y mejorar su urbanización.

#### 1.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

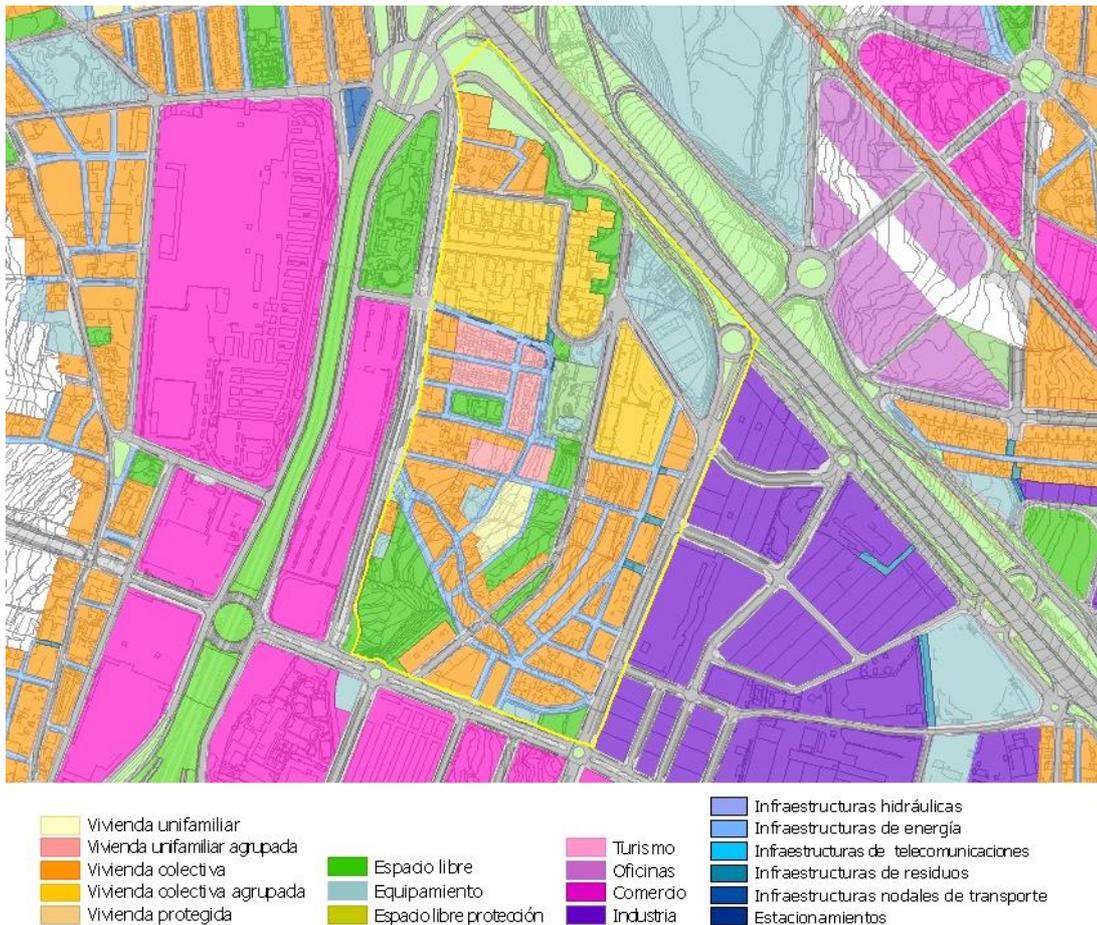


Figura 1.4: Usos pormenorizados principales del AUH



El nivel de consolidación del área es muy elevado por lo que los usos propuestos no difieren mucho de los actuales. Siendo así, el uso principal del AUH es el residencial, de vivienda colectiva (agrupada e independiente) en su mayoría y de unifamiliar, mayoritariamente agrupada (adosados), en la zona central. Este uso principal se combina con una presencia no muy marcada de uso comercial en la zona este. Por último, los usos de equipamientos y espacios libres reconocen los existentes e incorporan tres piezas en la propuesta (dos de espacio libre y una de equipamiento) dentro del área nueva “Avenida de Los Volcanes”.

#### 1.4.3. Condiciones de la edificación

En las piezas con uso residencial se han determinado los siguientes parámetros según las características de la zona:

- a) En la zona sur, caracterizada por el uso de vivienda colectiva cerrada, se establece parcela vinculante y línea de disposición obligatoria coincidente con el lindero frontal buscando una imagen unitaria en las piezas y continua en la trama urbana. Y se ha asignado altura máxima en plantas en proporción a la sección del viario que les da acceso.
- b) En la zona centro y al norte de la calle Volcán Nevado del Ruiz, con viviendas unifamiliares y colectivas de pequeño tamaño, se ha determinado el número de plantas dependiendo de las características de la zona y las dimensiones de la trama viaria. También se han establecido condiciones de parcela, superficie mínima y lindero mínimo frontal, evitando parcelaciones excesivas y propiciando una geometría coherente, y específicamente para las piezas de unifamiliar agrupada se ha fijado parcela vinculante garantizando así el tratamiento como conjunto.
- c) La zona norte, Polígono Las Chumberas, donde el entorno está ocupado por vivienda colectiva agrupada, se han fijado para las parcelas los parámetros de lindero mínimo frontal y superficie mínima de parcela, evitando la subdivisión excesiva. Y como determinaciones a la edificación se ha fijado la edificabilidad máxima, estableciendo un límite para el aprovechamiento pero sin condiciones de disposición ya que la ordenación de este polígono se remite por este PGO a un Estudio de Detalle.
- d) Para las piezas con frente a la avenida del Paso se han establecido las determinaciones necesarias para continuar con la imagen de manzana compacta implantada por las edificaciones colectivas existentes, en consonancia con el carácter del entorno generado por la avenida. Siguiendo estas pautas se han fijado los siguientes parámetros: condiciones de parcela para evitar una excesiva división de la propiedad (superficie mínima de parcela y lindero mínimo frontal), línea de disposición obligatoria coincidente con el lindero frontal, edificación adosada a lindero lateral y altura máxima proporcional a la avenida en la que se encuentra.

En las piezas de espacio libre, por si fuera necesaria alguna construcción complementaria, se han fijado unas condiciones muy restrictivas de ocupación y altura. Y por último, en los equipamientos se ha establecido el menor número posible de determinaciones para que los servicios que estos usos prestan tengan la posibilidad del desarrollo más adecuado en su consolidación material. Por ello, dependiendo de las características de la pieza de equipamiento, de su dimensión y de su localización, se han marcado límites para el número de plantas, para la edificabilidad o para ambos, buscando la coherencia con el entorno.



#### 1.4.4. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH se llevan a cabo las siguientes actuaciones:

- Se delimita un ámbito de gestión asistemática A1, en el Polígono de las Chumberas, que tiene por objeto la renovación integral del antiguo polígono de vivienda protegida. Las determinaciones sobre la ordenación y la gestión se remiten a la elaboración de un Estudio de Detalle aunque el presente PGO impone la edificabilidad máxima y unas condiciones de parcela.
- Se delimita un ámbito de gestión asistemático A2 para la obtención y ejecución del encuentro entre las calles Volcán Aconcagua y Volcán Nevado del Ruiz, actualmente sin salida.
- Se delimitan cinco ámbitos de gestión asistemática de modalidad A5, para conectar el viario propuesto en el ámbito de gestión “Avenida de Los Volcanes” con el AUH.
- Se delimitan tres ámbitos de gestión asistemática de modalidad A6 para completar y mejorar la urbanización de la trama viaria, haciendo especial hincapié en la vía más relevante de comunicación este-oeste, la calle Volcán Vesubio, que además es complementaria a la intervención propuesta para el área nueva “Avda. Los Volcanes”.

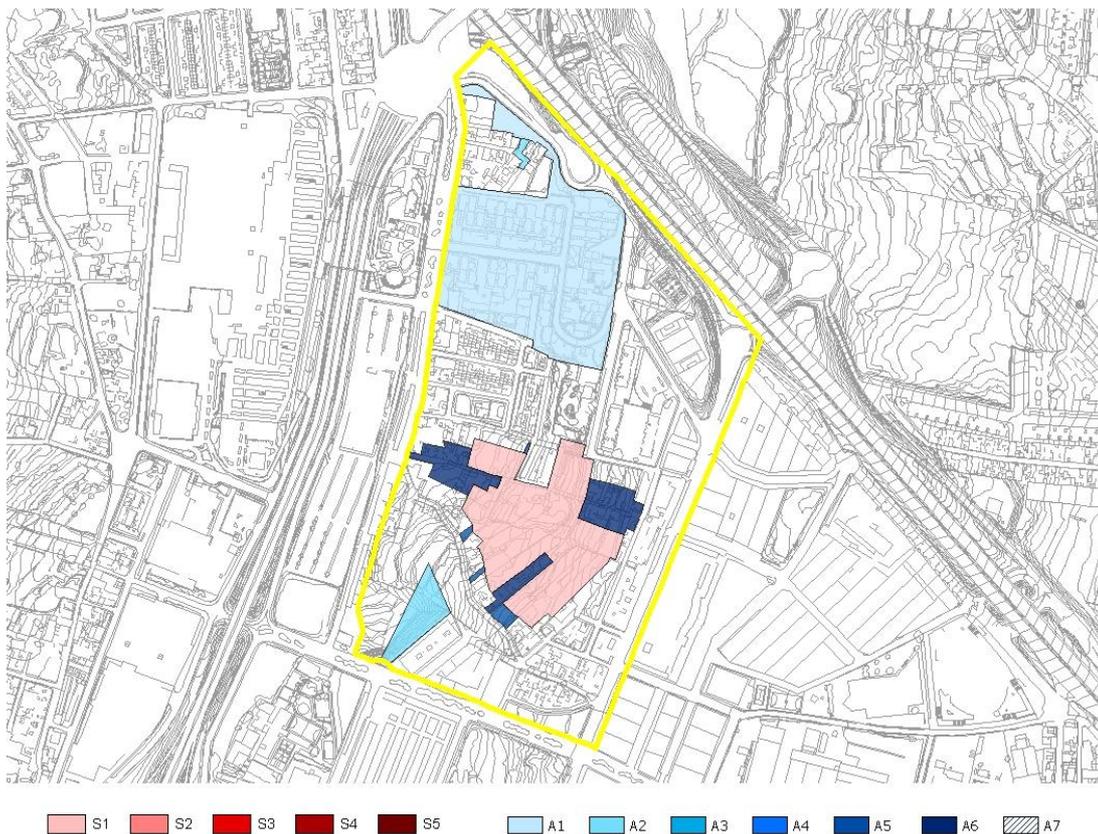


Figura 1.5: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH



## 1.5. Áreas nuevas

### 1.5.1. Ámbito de gestión sistemática de Avenida de los Volcanes

Los criterios de ordenación para este ámbito de gestión son:

- La colmatación urbana con las características generales de esta zona del AUH: baja densidad y tipología de vivienda unifamiliar, al noroeste de la delimitación, y colectiva entre medianeras, al sureste.
- Garantizar la continuidad viaria para solventar la disgregación norte-sur de la zona y resolver las deficiencias en las comunicaciones este-oeste.
- Crear una zona central de relación y ocio para el AUH.

Para el sistema viario se propone un eje de comunicaciones que cruza de norte a sur el AUH y resuelve los problemas de comunicación y segregación del barrio. Esta avenida la conforman edificios de viviendas con bajo comercial y un gran espacio libre paralelo a la vía, generando un espacio de relación y ocio central para el área. La propuesta se completa con manzanas de viviendas unifamiliares y un equipamiento situado al oeste. La trama urbana completa la ya existente con viarios urbanos locales de sección proporcional a la altura propuesta para las piezas.



Figura 1.6: Ordenación del ámbito de gestión sistemática Avenida de Los Volcanes



- a) Las piezas dedicadas a uso vivienda se limitan, si no tienen parcelación vinculante, por las condiciones de parcela (superficie mínima de parcela y lindero mínimo frontal), para evitar divisiones excesivas y geometrías desproporcionadas. Las condiciones a la edificación se determinan mediante línea de disposición obligatoria, edificación adosada obligatoria y altura máxima en plantas, garantizando continuidad en la imagen de conjunto. Se fijan la ocupación y la edificabilidad para liberar suelo en las piezas logrando el esponjamiento de la trama y para controlar los volúmenes excesivos.
- b) En los espacios libres se fijan parámetros muy restrictivos de disposición, ocupación y altura para cubrir la posibilidad de que sea necesaria una construcción auxiliar al uso principal.
- c) Por último, en la pieza de uso equipamiento únicamente se ha marcado el número máximo de plantas, según la altura asignada para las piezas de vivienda de su entorno.



## 2. AUH-1202: MAJUELOS INDUSTRIAL

### 2.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea, situada en el núcleo de Taco, queda delimitada de la siguiente manera:

- a) Al norte, por la Autopista del Norte (TF-5).
- b) El límite sur queda definido por la avenida La Libertad.
- c) Al este, linda con la avenida de Los Majuelos.
- d) Al oeste, con la avenida El Paso.



Figura 2.1: Delimitación del AUH

El uso mayoritario, y prácticamente único, del AUH es el industrial, a lo que se suma la presencia de varios equipamientos y un pequeño conjunto de edificaciones de uso residencial unifamiliar, localizado al este.

### 2.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El principal problema en esta AUH estriba en las deficiencias dimensionales de los vias interiores del área y que dan servicio a los usos característicos de la zona.

El objetivo de ordenación que se plantea es propiciar desde el Plan unas mínimas operaciones de ampliación de los viarios a través de rectificaciones de alineaciones, a fin de garantizar una funcionalidad suficiente que posibilite su utilización de forma segura y adecuada a su uso. Para ello el criterio general es mantener la estructura viaria existente modificando la trama urbana en los tramos que necesiten ser ampliados.

Respecto a edificación, el criterio principal es conservar la imagen preexistente impulsando el carácter unitario de las manzanas, por medio de la regulación de las edificaciones en altura, edificabilidad y separaciones mínimas, manteniendo mayoritariamente el uso comercial en la periferia y concentrando el uso industrial-almacenamiento, en el centro del AUH.

### 2.3. Ordenación estructural

#### 2.3.1. Categorización de suelo

La totalidad del suelo del AUH está categorizado como suelo urbano consolidado siguiendo los criterios generales del presente documento de PGO..

#### 2.3.2. Elementos estructurantes

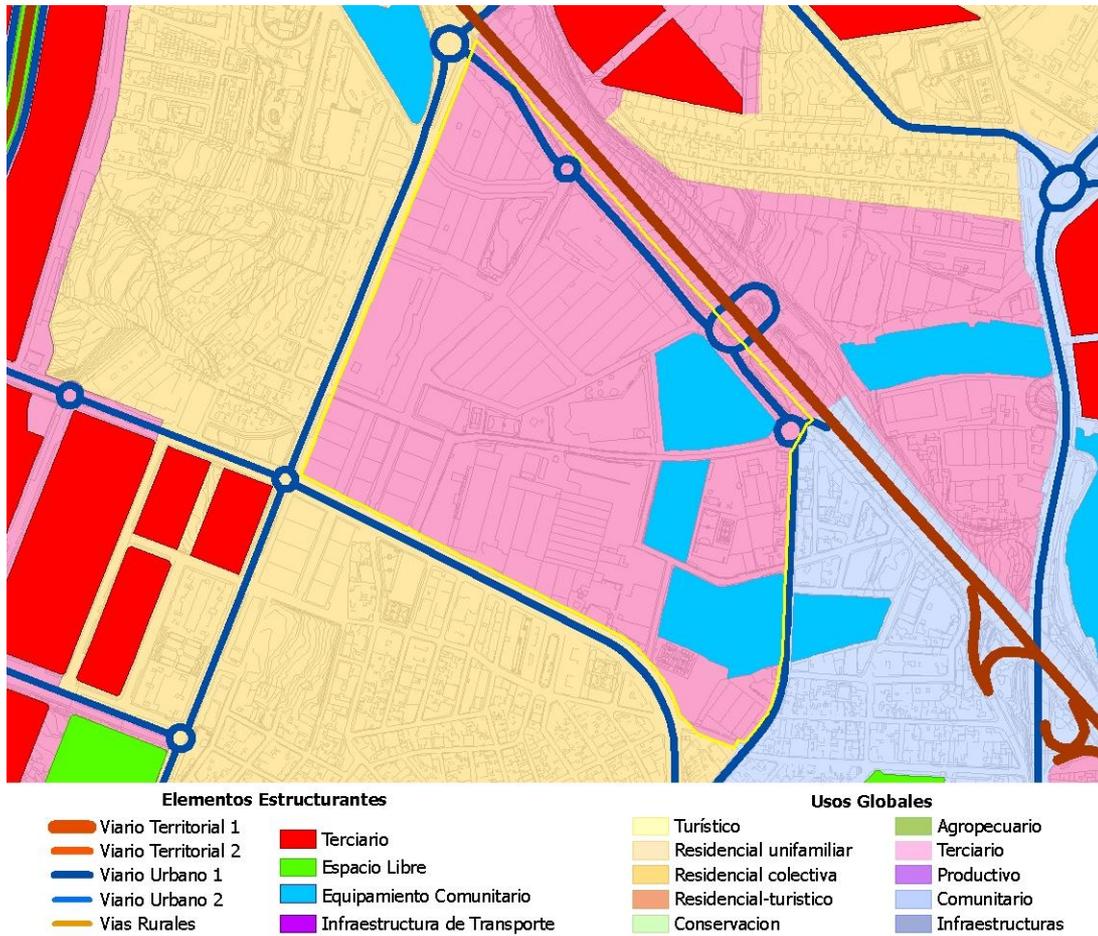


Figura 2.2: Elementos estructurantes

El AUH se encuentra delimitada al norte por un viario territorial de nivel 1, la Autopista TF-5, que le proporciona las comunicaciones necesarias a nivel intermunicipal e insular.

Al sur, por la avenida de La Libertad, al este por la avenida de Los Majuelos y al oeste, por la avenida del Paso, ambas de carácter viario urbano de nivel 1, que dan continuidad y accesibilidad a toda la zona con el municipio de La Laguna.

Los equipamientos estructurantes son, el pabellón Santiago Martín, localizado en el norte, el Instituto IES Padre Anchieta, situado al sur del AUH, y el centro de exámenes de la Dirección General de Tráfico, entre el pabellón Santiago Martín y el IES Padre Anchieta.

## **2.4. Ordenación de áreas existentes**

### 2.4.1. Trama urbana.

A partir del viario urbano estructurante y las calles Tenderete, su prolongación en la calle de las Mercedes y la calle Tijarafe, viarios locales principales, se da acceso a la trama urbana interior del AUH, dividiéndola en cuadrantes donde se localiza el viario local secundario, generalmente con una sección limitada. Como regla general se respetan las dimensiones existentes, para garantizar la circulación de vehículos pesados. Se diseñan con secciones mínimas donde se trazan los tramos rodados en un solo sentido, con aparcamiento para vehículos y aceras en el perímetro de las piezas.

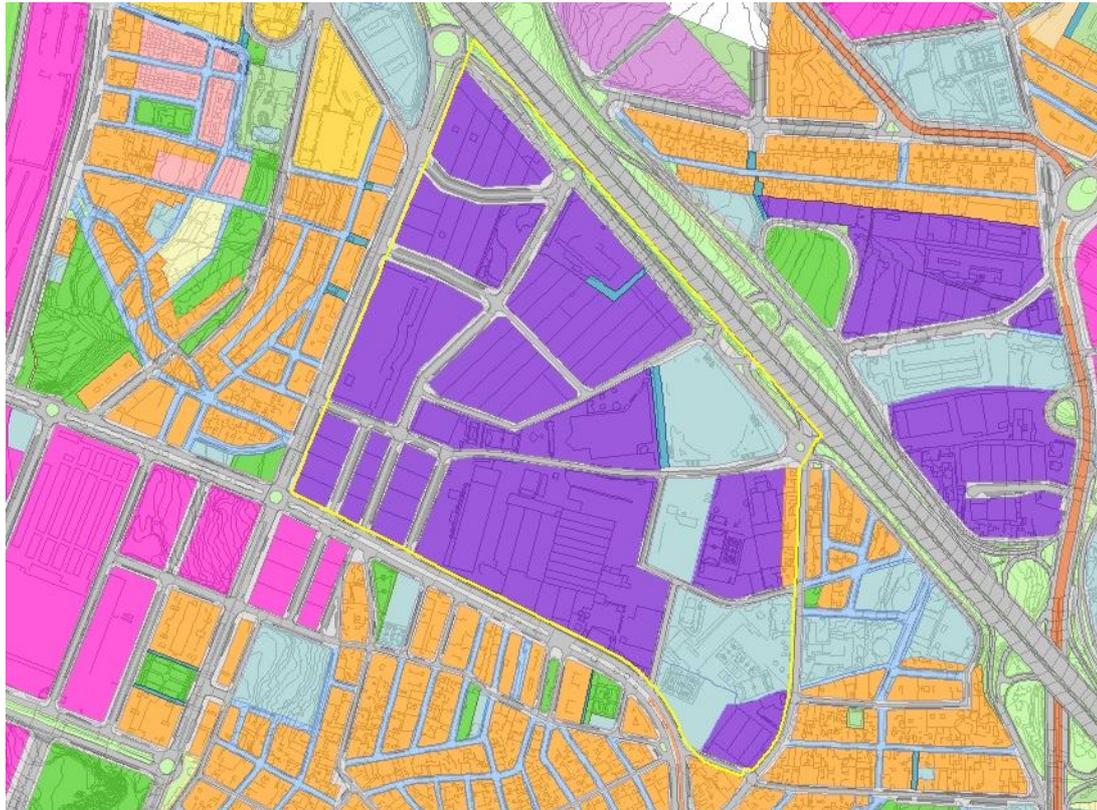
- a) El viario urbano de nivel 1 se propone, según sus dimensiones previas ya que se encuentra en suelo urbano consolidado, con una sección S.08 para la avenida de Los Majuelos y la avenida El Paso con una mediana central y dos calzadas, aceras superiores a 2,00 metros y aparcamientos en línea. En el caso de la avenida de La Libertad la sección tipo utilizada es la S.06 de dos calzadas (cada una con dos carriles) separadas por una mediana central, aceras de suficiente ancho y espacio de aparcamiento en aquellos tramos en los que la dimensión transversal lo permite.
- b) Los viarios locales principales se ordenan mediante las secciones tipo S.10 y S.12:
  - b1. La calle Tijarafe se ordena con una sección tipo S.10, con una calzada de doble sentido de circulación y aparcamiento en línea en ambos laterales, salvo el primer tramo entre la calle de las Mercedes y la avenida de La Libertad que se ordena con una sección tipo S.12.
  - b2. La calle de las Mercedes se ordena con una sección tipo S.12, con una calzada unidireccional y aparcamiento en línea o en batería según el ancho disponible.
- c) Los viarios locales secundarios se ordenan con secciones tipo S.14 y S.15. Cuando el ancho del viario lo permite se dispone un carril con aparcamiento en sus laterales con una sección tipo S.14. Cuando el ancho únicamente permite la disposición de un carril y aceras en sus laterales, sin aparcamiento, se propone una sección tipo S.15.

Las alineaciones se definen respetando las edificaciones existentes. Las escasas rectificaciones, cuya finalidad es dar continuidad a la sección de la vía, no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes salvo el caso de solicitud de licencia para obras de nueva planta.

### 2.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal del AUH es el industrial, cuya distribución de manera pormenorizada se identifica de la siguiente manera: el comercial en las piezas exteriores y el almacenamiento en la zona central.

También se alberga el uso de equipamiento comunitario cuya localización, al oeste del área, y dimensiones se corresponden con los equipamientos existentes. Por último, de una manera casi imperceptible, se localiza una pequeña pieza de uso residencial unifamiliar.



|                               |                          |           |  |
|-------------------------------|--------------------------|-----------|--|
| Vivienda unifamiliar          | Espacio libre            | Turismo   | Infraestructuras hidráulicas           |
| Vivienda unifamiliar agrupada | Equipamiento             | Oficinas  | Infraestructuras de energía            |
| Vivienda colectiva            | Espacio libre protección | Comercio  | Infraestructuras de telecomunicaciones |
| Vivienda colectiva agrupada   |                          | Industria | Infraestructuras de residuos           |
| Vivienda protegida            |                          |           | Infraestructuras nodales de transporte |
|                               |                          |           | Estacionamientos                       |

Figura 2.3: Usos pormenorizados principales del AUH

### 2.4.3. Condiciones de la edificación

Los parámetros a la edificación son la edificabilidad máxima y la altura en plantas, procurando proporcionar homogeneidad a la propuesta, complementariamente y dependiendo de la localización de cada pieza dentro del AUH se fijan ciertas restricciones para su implantación dentro de la parcela. Específicamente se ha de destacar que en las avenidas de El Paso y La Libertad se determina obligatoriamente el adosamiento lateral de las edificaciones, para obtener una fachada continua en estos viarios. Y se establece el parámetro MANO en una de las piezas localizadas al noreste, garantizando la futura prolongación de un viario sin salida.

Para ordenar las piezas de uso Industria Ligera, se establece la longitud mínima de frente, la separación mínima de lindero frontal, el porcentaje de ocupación, la edificabilidad máxima y la altura máxima permitida.

En las piezas de equipamiento comunitario se define la parcelación vinculante y la edificabilidad máxima, como únicos parámetros edificatorios.

### 2.4.4. Condiciones de gestión urbanística

En esta Área Urbanística Homogénea no se delimita ningún recinto de gestión.

### 3. AUH-1203: CHIMISAY

#### 3.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea está situada en el núcleo de Taco, al suroeste del término municipal y está delimitada como sigue:

- a) La avenida de La Libertad al norte.
- b) Al sureste, por la avenida de Los Majuelos.
- c) Y al oeste, por la calle Nuestra Señora de La Ternura, la calle San Juan Bosco, el Parque Montaña Pacho y la avenida San Martín de Porres.



*Figura 3.1: Delimitación del AUH*

El uso mayoritario del AUH es el residencial, mezclando antiguas viviendas unifamiliares y colectivas entre medianeras en la zona central y al este del área, con los nuevos bloques de viviendas ubicados a lo largo de la avenida de La Libertad. También hay una presencia destacable de uso terciario al noroeste, dando continuidad al parque comercial ubicado paralelamente a la Autopista TF-2. Por último, al suroeste, se localizan un espacio libre y un equipamiento como prolongación de los existentes en Montaña Pacho.

#### 3.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

Con respecto a los usos existentes es necesario destacar la actividad terciaria consolidada en las plantas bajas de las manzanas interiores, es una fuente de conflicto debido a los problemas de movilidad que ocasiona, a lo que se suman los usos puntuales inadecuados allí desarrollados (talleres industriales) que no parecen compatibles con el uso residencial. Por ello, la ordenación y la regulación de estos usos singulares será de especial importancia.

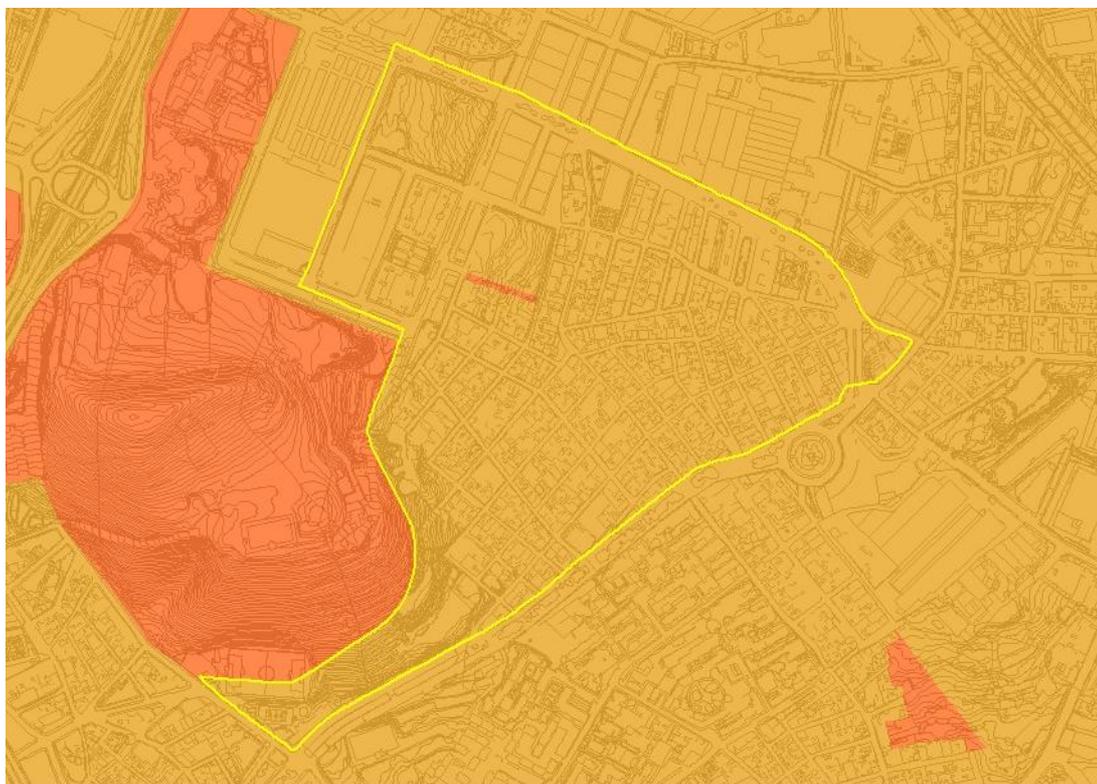
Al sur del AUH hay vías sin ejecutar que son necesarias para completar la trama urbana y para proporcionar los accesos y servicios correspondientes. De la misma manera, se evidencia la necesidad de una vía de conexión entre el área de Chimisay y Los Andenes.

Por último, en lo que concierne a las edificaciones, el objetivo de ordenación del AUH es conservar la imagen preexistente impulsando el carácter unitario de las manzanas compuestas por edificios de viviendas colectivas con espacios libres y equipamientos, manteniendo la continuidad de las fachadas y la estructura viaria del PGO-2004 y aumentando el número de aparcamientos para la zona.

### 3.3. Ordenación estructural

#### 3.3.1. Categorización de suelo

Prácticamente la totalidad del suelo del AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, a excepción de una pequeña bolsa de suelo vacante que se categoriza como suelo urbano no consolidado.



|                                     |                                    |   |
|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| Urbano consolidado                  | Rústico de protección costera      | Rústico de protección de infraestructuras |
| Urbano no consolidado               | Rústico de protección hidrológica  | Rústico de protección natural             |
| Urbanizable sectorizado no ordenado | Rústico de protección paisajística | Rústico de asentamiento rural             |
| Urbanizable no sectorizado          | Rústico de protección agraria      | Rústico de asentamiento agrícola          |

Figura 3.2: Categorización de suelo

#### 3.3.2. Elementos estructurantes

Los viarios estructurantes son los tres ya existentes que delimitan esta AUH. El primero es la avenida de La Libertad, viario urbano de nivel 1, que bordea el área por el noreste y la conecta a nivel territorial a través de la TF-2.

Al sureste, la avenida de Los Majuelos, viario urbano de nivel 1, que le proporciona la comunicación necesaria con el resto del núcleo y que dispone de carril bici, en continuidad del existente en los tramos pertenecientes al municipio de Santa Cruz de la misma avenida.

Al oeste, la continuación de la avenida del Paso, viario urbano de nivel 1, bordeando el AUH Parque Comercial y conectando con la avenida San Martín de Porres.

Los elementos estructurantes no viarios localizados en esta AUH son: tres equipamientos destinados a uso terciario, ubicados al norte de Montaña Pacho.

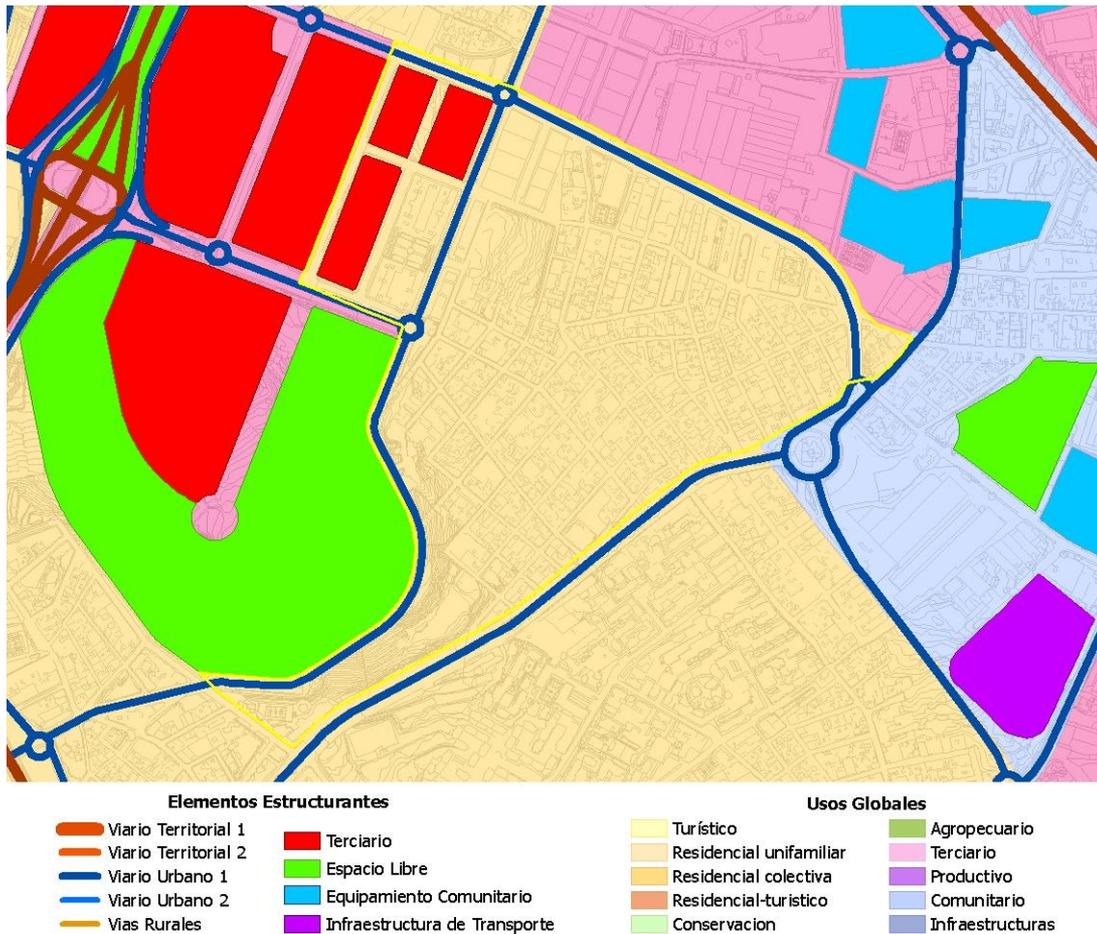


Figura 3.3: Elementos estructurantes

### 3.4. Ordenación de áreas existentes

#### 3.4.1. Trama urbana

Las secciones propuestas para el viario estructural dependen de las condiciones edificatorias previas, del carácter atribuido dentro del sistema para la vía y de la función que tenga asignada dentro del sistema general.

Siguiendo los criterios expuestos, a la avenida de La Libertad se le asigna la sección S.06 de dos calzadas (cada una con dos carriles) separadas por una mediana central, aceras de suficiente ancho y espacio de aparcamiento en aquellos tramos en los que la dimensión transversal lo permite.



En lo que respecta a la avenida de Los Majuelos, la sección que se encuentra más apropiada es la S.09 de dos calzadas (con dos carriles cada una) separadas por una mediana central tipo rambla que dispone de un carril bici que es continuación del ya existente en los tramos de la misma avenida que discurren por el término municipal de Santa Cruz. Debido a la escasez de sección transversal no se dispone de banda de aparcamiento salvo el tramo situado junto a la glorieta en el AUH El Pilar (carril exclusivo).

Y por último, para la continuación de la avenida del Paso se propone la sección S.06 de dos calzadas (cada una con dos carriles) separadas por una mediana central ajardinada que impide los cruces a la izquierda. Este viario no dispone de franja de aparcamiento debido a la escasa sección transversal pues debe disponer de aceras con la anchura mínima exigida.

En lo que respecta al viario interior, la totalidad de este tiene carácter local. La escasa sección existente obliga a proponer la coexistencia del tráfico rodado con el peatonal (S.16) para mantener los aparcamientos en las vías y la seguridad peatonal.

Con este condicionante se ha jerarquizado la red viaria interior definiendo unos viarios que bordean grupos de manzanas para el tráfico motorizado colector. En el interior de estas “macromanzanas” las calles se diseñan para tráficos interiores más calmados, con el esquema de coexistencia ya mencionado. Los sentidos de circulación de los viarios interiores se realizarán de manera que eviten los tráficos de paso a lo largo del AUH, dirigiéndolos al viario diseñado para el tráfico motorizado colector cuyas secciones son la S.11, S.12 y S.14. Se modifican algunas alineaciones para garantizar la continuidad en la sección viaria, siendo las rectificaciones más significativas las expuestas a continuación:

Las alineaciones se han definido bajo el criterio general de respetar las edificaciones existentes. Las escasas rectificaciones se describen y justifican a continuación:

- a) Se completa la calle San Severino para establecer la comunicación necesaria entre la avenida La Libertad y la calle Santa Elena Chimisay, rematando la retícula conformada por el trazado viario.
- b) En la pieza más oriental del AUH, en su alineación hacia la avenida de La Libertad, se plantea una afección ante la necesidad de dar continuidad a la sección viaria de dicha avenida calificada como viario estructural, urbano de nivel 1.
- c) Las rectificaciones de alineaciones restantes se deben a la existencia de aceras con una sección escasa y poco apropiada para el tipo de viario del que forman parte.

#### 3.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal mayoritario es el residencial de vivienda colectiva. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios generales.

En esta AUH hay varias piezas de equipamiento: dos cuyo uso pormenorizado es el docente, una de deportivo, una de religioso y otra sin un uso específico asignado. Por otra parte, se proponen siete piezas de espacio libre con admisibilidad para cualquier otro uso de servicio comunitario.

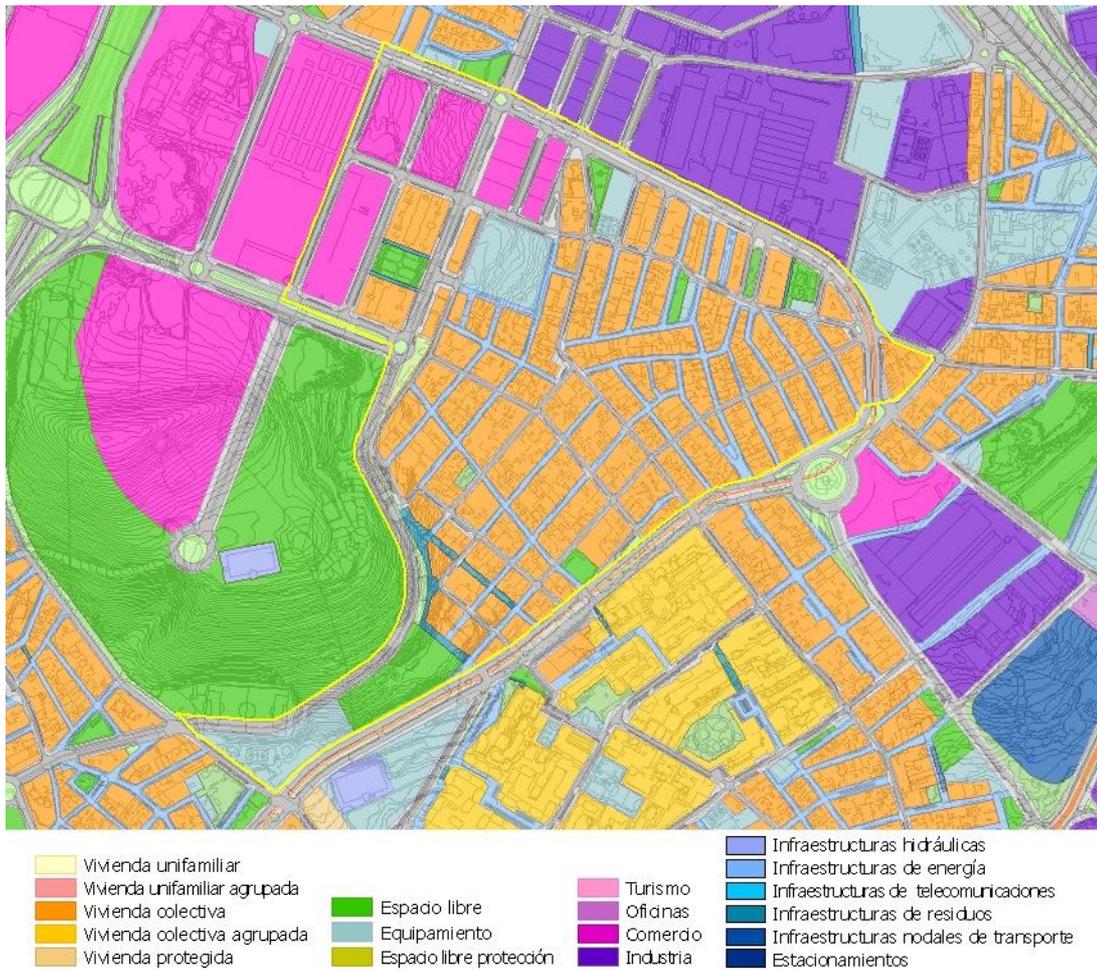


Figura 3.4: Usos pormenorizados principales del AUH

### 3.4.3. Condiciones de la edificación

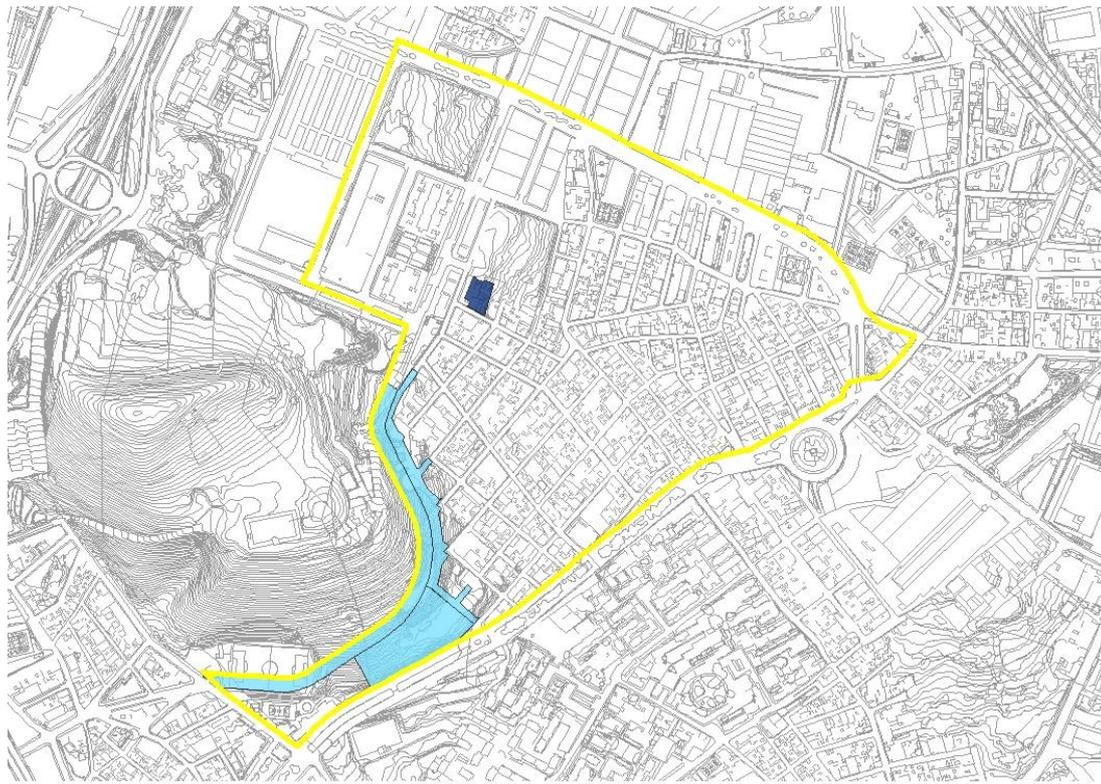
Según las características de la parcelación existente y el carácter de la zona se ha entendido que los parámetros más adecuados para la regulación de la edificación sean el de disposición obligatoria coincidente con las alineaciones y altura máxima en plantas. El establecimiento de estos parámetros tiene como objetivo ofrecer una imagen de manzana cerrada, articulando la trama mediante la localización de los espacios públicos.

### 3.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Se plantean las siguientes actuaciones asistemáticas:

- Se delimitan ámbitos de gestión asistemáticos de modalidad A2, para mejorar el viario y la urbanización de los viarios al oeste del AUH.
- Se delimita un ámbito de gestión asistemático de modalidad A6, situado entre la calle Santa Catalina y la calle San Eulogio para completar el viario y la urbanización.

Respetando la gestión ya tramitada durante la vigencia del PGO 2004, se mantiene un pequeño ámbito de gestión sistemática de modalidad S5 (transitorio), que forma parte del ámbito Montaña Pacho.



S1 S2 S3 S4 S5 A1 A2 A3 A4 A5 A6 A7

Figura 3.5: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

#### 4. AUH-1204: LOS ANDENES

##### 4.1. Delimitación y descripción general

El AUH Los Andenes, incluida en el núcleo de Taco, tiene los siguientes límites:

- a) Al este, la avenida San Martín de Porres, avenida del Cardonal, la calle Obispo Ildelfonso Infante y la calle Nivaria. A su vez linda con las AUH Parque Comercial, El Cardonal y Taco Centro.
- b) Al sur, el Municipio de Santa Cruz.
- c) Al noroeste, está bordeado por la Autovía TF-2, que la separa de las AUH El Gramal, La Vistilla y Bocatuerta.



Figura 4.1: Delimitación del AUH

Esta AUH, cuyo uso predominante es el de vivienda colectiva, está conformada por manzanas de tres y cuatro plantas de altura. Las actuaciones recientes de vivienda protegida se insertan en la trama urbana con tipologías similares a las preexistentes en la zona. La franja noroeste concentra los espacios libres sirviendo de “colchón” entre el núcleo urbano y el viario territorial TF-2.

##### 4.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En el AUH Los Andenes se mezcla la antigua vivienda de autoconstrucción con los nuevos bloques de viviendas junto a la TF-2. La accesibilidad peatonal es deficiente en algunas zonas por la insuficiencia de las aceras y la excesiva pendiente. Además, la inexistencia de vías horizontales dificulta las conexiones a nivel que posibiliten la continuidad de los recorridos peatonales.



El objetivo de ordenación del AUH es conservar la imagen preexistente, impulsando el carácter unitario de las manzanas compuestas por edificios de viviendas colectivas con espacios libres y equipamientos, mantener la continuidad de las fachadas y la estructura viaria del PGO-2004 y favorecer la conectividad en la dirección de las vías longitudinales en sentido noreste-suroeste.

Se mantiene la prolongación de la avenida del Paso como viario urbano de nivel 1, donde se produce la integración peatonal entre Los Majuelos y Los Andenes. Esta vía, al sureste del Parque Deportivo de Montaña Pacho, favorece la integración del barrio con el resto de la trama conectándolo con Los Majuelos. Por otra parte, la ejecución de este tramo consolida esta vía como conexión entre Taco y El Gramal, al sur de Geneto.

En la zona sur del AUH, en el límite municipal, se observa la necesidad de adecuar las condiciones de los recursos hídricos del barranco Los Andenes, las fachadas existentes y la articulación viaria con el municipio de Santa Cruz, procurando la continuidad urbana mediante la coherencia del planeamiento en los puntos de encuentro.

### 4.3. Ordenación estructural

#### 4.3.1. Categorización de suelo

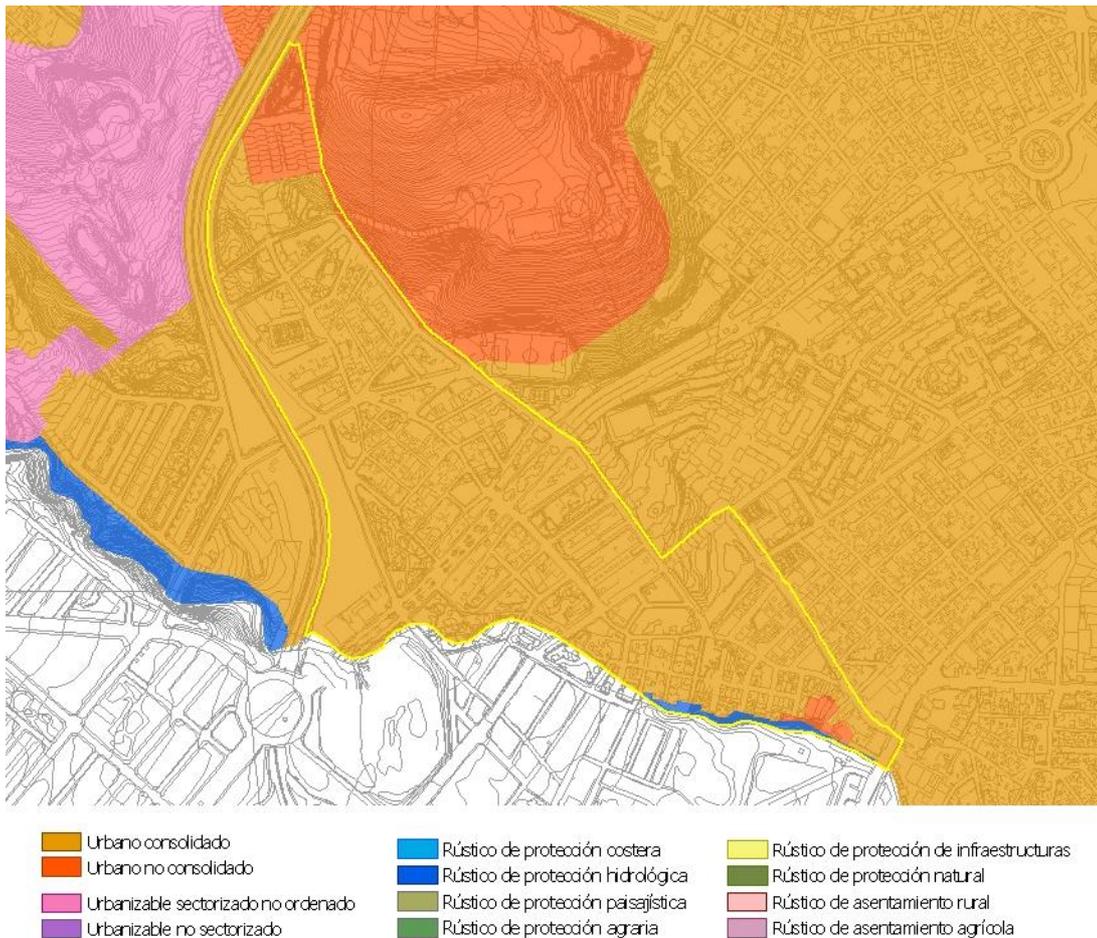


Figura 4.2: Categorización de suelo

La casi totalidad de suelo del AUH se categoriza como suelo urbano consolidado. Exceptuando dos pequeños ámbitos que quedan categorizados como suelo urbano no consolidado y una franja al sur del AUH, donde se localiza el barranco Los Andenes, que está categorizada como suelo rústico de protección hidrológica.

#### 4.3.2. Elementos estructurantes

En esta AUH se define como viario estructurante de mayor relevancia la TF-2, viario territorial de nivel 1, ya que comunica el área con el municipio.

Con menor rango, se destaca uno de los ejes de comunicación principal de Taco, la avenida de Los Majuelos, viario urbano de nivel 1, que comunica las vías territoriales TF-5 y TF-2; esta avenida divide el AUH Los Andenes de este a oeste por la parte central, estableciendo una relación clara y continua entre las AUH localizadas al norte del núcleo.

La prolongación de la avenida del Paso, viario urbano de nivel 1, comunica tanto las AUH Los Andenes, Majuelos Chumberas, Majuelos Industrial, Parque Comercial y Chimi-say entre ellas como con el núcleo de Geneto.

Y por último, el viario de servicio de la autovía TF-2, viario urbano de nivel 1, discurre paralelo a dicha vía, y tras el cruce con la avenida del Paso, siguiendo un trazado norte-sur se encuentra la vía barranco El Muerto, también con viario urbano de nivel 1.

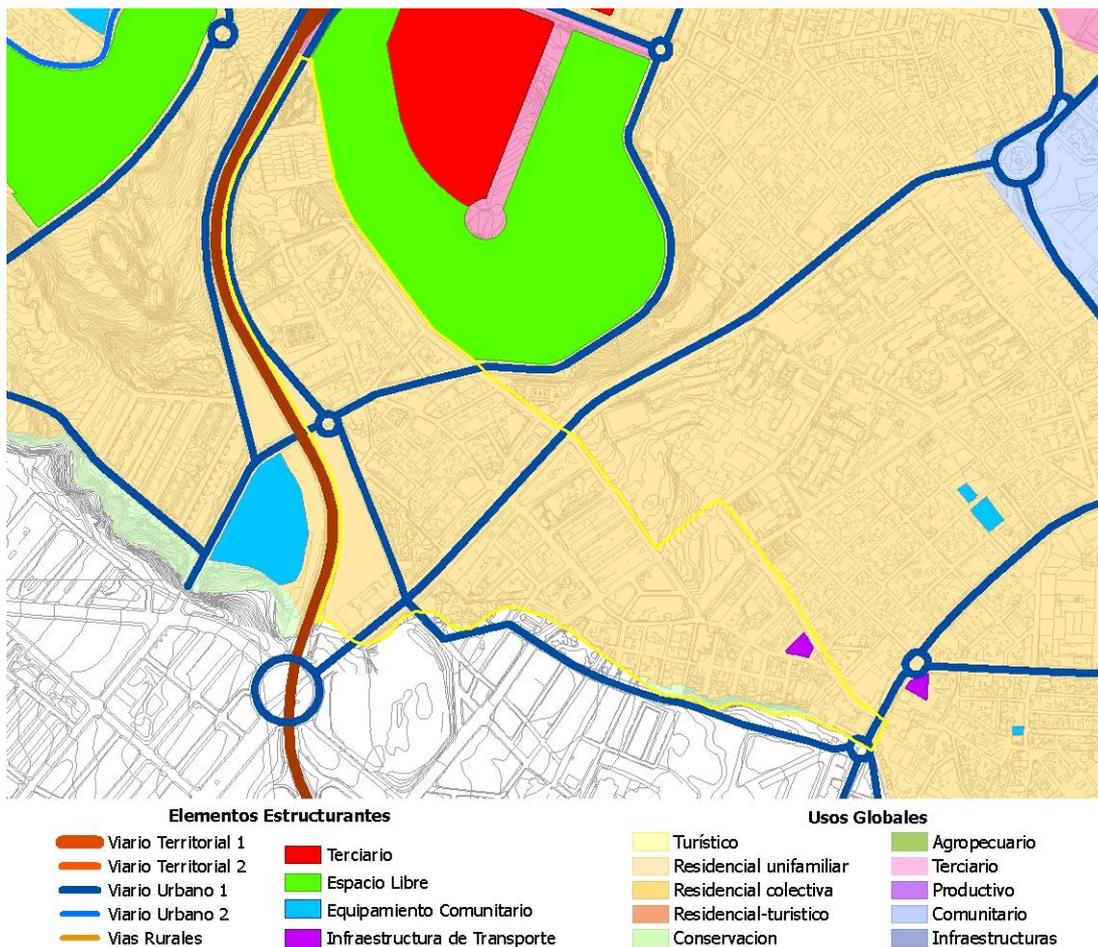


Figura 4.3: Elementos estructurales

Este AUH carece de elementos de carácter estructurante con destino a dotacional o a espacio libre público. Al sureste de la AUH, junto a la calle Nivaria, se localiza una infraestructura de transporte.

#### 4.4. Ordenación de áreas existentes

##### 4.4.1. Trama urbana

Las escasas rectificaciones por alineaciones se justifican por necesidades en la sección viaria ya que, como criterio general, se ha procurado respetar lo preexistente. Los casos peculiares a destacar son:

- a) En el cruce de la calle Quevedo con la calle Ramón y Cajal para garantizar la continuidad en las características dimensionales del viario.
- b) En el camino de los Andenes con la calle José Viera y Clavijo y con la calle Santiago Padrón se concretará definitivamente la alineación del camino de los Andenes.

Internamente la ordenación está conformada por viarios de tipo local secundario que organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario local principal. Se trata del camino de los Andenes (tramo desde la prolongación de la avenida del Paso hasta el vial de servicio de la TF-2 y el tramo desde la avenida de Los Majuelos hasta la calle Nivaria), la avenida San Martín de Porres y su prolongación en la avenida Luis Folgueras, la calle Obispo Ildefonso Infante y su prolongación en la calle Nivaria.

Esta red, junto con la red urbana de nivel 1, conforma agrupaciones de manzanas denominadas macromanizas destinadas a albergar el tráfico motorizado principal. Debido a la morfología de la urbanización, las macromanizas son irregulares pero funcionan igual que otras zonas que tienen una ordenación más regular.

En el interior de las “macromanizas” se ubican los viarios urbanos locales con un tratamiento claramente enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento y desincentivador de los tráficos de paso que tendrán sentidos enfrentados en la continuidad de la macromaniza adyacente obligando al uso del viario secundario.

Las características de la urbanización del viario principal son las siguientes:

- a) La avenida de Los Majuelos, viario urbano de nivel 1, se ordena mediante una sección tipo S.09 con una sección de dos calzadas (de dos carriles cada una) separadas por una mediana central tipo rambla la cual dispone de un carril bici como continuación del carril bici existente en la avenida de Los Majuelos en el término municipal de Santa Cruz. Este carril bici parte en el muñeco de nieve y llega hasta el área industrial y de equipamiento situada en el AUH El Pilar. La rambla dispondrá de vegetación de gran porte, preferiblemente de hoja caduca, proporcionando sombra en verano y la entrada de sol al espacio central en invierno. Debido a la escasez de sección transversal no se dispone banda de aparcamiento.
- b) La avenida del Paso se ordena con una sección tipo S.06, con una sección de dos calzadas (cada una con dos carriles) separadas por una mediana central ajardinada impidiendo los cruces a izquierda. Dicho viario no dispone de franja de aparcamientos debido a la escasa sección transversal pues se dispone de aceras con la anchura mínima exigida (mínimo 1,8 m libres).



- c) El vial de servicio de la Autovía TF-2 se ordena con una sección tipo S.08, una única calzada con dos carriles, un solo sentido de circulación y aceras en sus extremos.

Respecto al viario local de nivel 1 de esta AUH se propone una sección del tipo S.12 con un único sentido de circulación y aparcamientos donde se dispone de ancho suficiente.

La avenida San Martín de Porres, desde la avenida del Paso hasta la TF-2, se ordena con sección tipo S.10, con dos carriles de dos sentidos de circulación y aceras en sus bordes.

Por último y debido a las limitaciones de anchuras entre edificaciones el viario local que se ubica en el interior de las macromanzanas se ordena con una sección tipo S.16 de coexistencia en la que el peatón tiene la máxima relevancia.

4.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

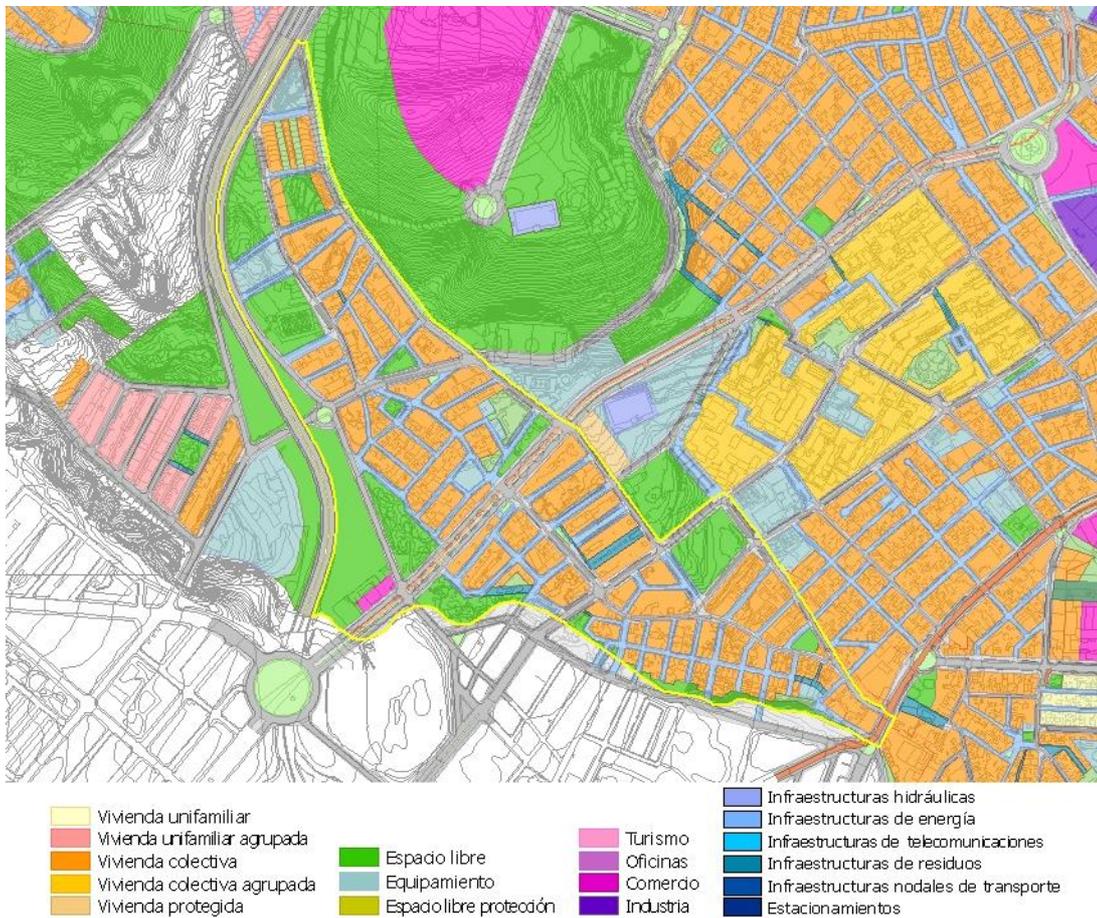


Figura 4.4: Usos pormenorizados principales del AUH

El uso mayoritario presente en el AUH es el de vivienda colectiva. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios generales.

También se reconoce dentro del ámbito el uso de equipamiento, con usos pormenorizados sin definir, exceptuando dos piezas: una religiosa y la otra asistencial. Y con mayor presencia, se encuentran numerosas piezas de espacio libre, localizadas destacablemente en paralelo al viario territorial TF-2.

#### 4.4.3. Condiciones de la edificación

En las piezas con uso residencial se ha mantenido el carácter de la zona consolidándolo casi en su totalidad. Para ello se ha determinado la altura en número de plantas y la disposición obligatoria. También se han establecido determinaciones sobre la parcela para evitar la excesiva subparcelación y así obtener una imagen continua y unitaria. Teniendo en cuenta estos criterios básicos de ordenación hay que destacar que en la manzana formada por la calle Nivaria, el camino Los Andenes y la calle Marco Polo se propone una doble pieza con dos niveles, en el nivel 0: espacio libre, y en el nivel -1: aparcamiento.

Al noroeste del AUH se propone una zona de uso público, compuesta por tres piezas que se destinarán a espacios libres y usos deportivos y lúdicos. El conjunto, a su vez, funcionará como un “colchón” entre el viario territorial TF-2 y la zona destinada a uso residencial, protegiendo a esta última de la contaminación sonora.

#### 4.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones mediante gestión asistemática, sobre las áreas edificadas de esta AUH son las siguientes:

- a) Dos ámbitos de gestión asistemática de modalidad A2. El primero se localiza al sur del AUH, para resolver el acondicionamiento y mejora del barranco Los Andenes en su contacto con el límite municipal. La finalidad de este ámbito es conseguir una mejor articulación viaria con el Municipio de Santa Cruz intentando que la continuidad urbana en los puntos de encuentro sea coherente con el planeamiento. Y el segundo se encuentra en el camino de Los Andenes, se obtiene para dotar de los espacios libres necesarios a la zona, aunque forma parte de un ámbito de gestión asistemática de modalidad A7 discontinuo que se completa con suelos localizados en el AUH Taco Centro. Es así que en segunda ordenación este suelo se cede voluntariamente a cambio de un aumento de aprovechamiento en la pieza localizada en el AUH colindante.
- b) Dos ámbitos de gestión asistemático A4. El primero en la zona noroeste del AUH, en el camino de Los Andenes, para la obtención del suelo y la ejecución de un espacio libre. Esta pieza forma parte de un conjunto, ubicado junto a la TF-2, propuesto como un gran espacio público de uso lúdico y deportivo que, a su vez, cumple la necesaria función de crear una separación entre el viario territorial TF-2 y la zona destinada a uso residencial. Y en segundo lugar, en la calle Vallehermoso, la ordenación propone una pieza de espacio libre. Parte de esta pieza aún no es propiedad pública por lo que se hace necesario el ámbito de gestión asistemático A4, para la obtención de los terrenos restantes y para hacer viable la ejecución del espacio libre.
- c) Dos ámbitos de gestión asistemáticos de modalidad A5, necesarios para crear accesibilidad y mantener la continuidad en la trama viaria desarrollada en el ámbito S2 “Barranco Los Andenes”.

Por último y continuando con la gestión tramitada durante la vigencia del PGO 2004, se delimita un ámbito de gestión sistemática de modalidad S5 (transitorio) localizada entre el AUH San Bartolomé y el norte de esta AUH.

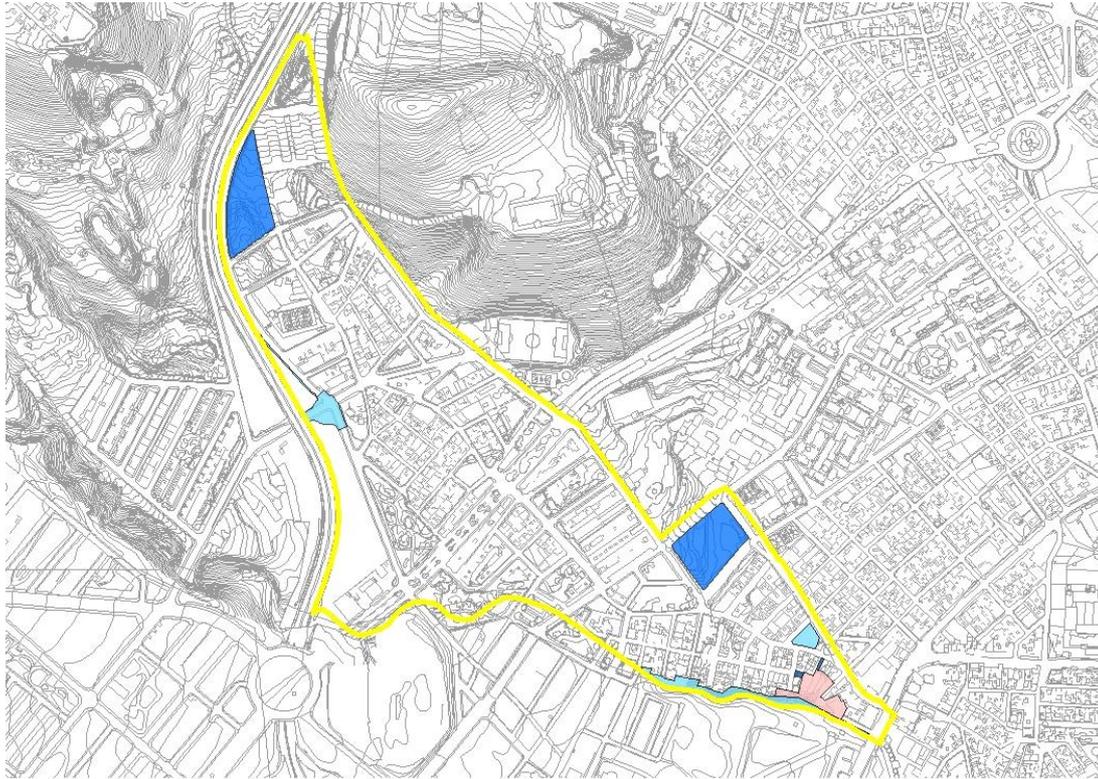


Figura 4.5: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

#### 4.5. Áreas nuevas

##### 4.5.1. Ámbito de gestión sistemática Barranco Los Andenes

El ámbito de gestión sistemático Barranco Los Andenes se sitúa en la zona sur del núcleo de Los Andenes y se desarrolla entre las calles Núñez de Balboa, Nuevo Mundo, Moisés Alberto y Orellana, limitando con el barranco Los Andenes y el término municipal de Santa Cruz. Con su ordenación se pretende terminar de definir de un modo homogéneo las piezas destinadas a uso residencial y un espacio libre. El viario propuesto combina la ampliación de calles ya existentes con nuevas calles de coexistencia, con gran protagonismo para el peatón.

La trama nueva urbana estructura el ámbito, con el trazado de nuevos viarios, la prolongación de la calle Francisco Pizarro hasta la calle Moisés Alberto y la de la calle Nuevo Mundo hasta el espacio libre, de esta manera se completa el entramado urbano al sur del AUH y se genera la accesibilidad necesaria para la zona desarrollada.

Este ámbito de gestión desarrolla el uso residencial combinado con un nuevo equipamiento comunitario, localizado de manera central. El ámbito mantiene las características del AUH y el carácter de la zona, por lo que los parámetros que se han considerado más adecuados para la regulación de la edificación son la disposición obligatoria y altura máxima en plantas. También se han limitado las condiciones de parcela para evitar la excesiva subparcelación.

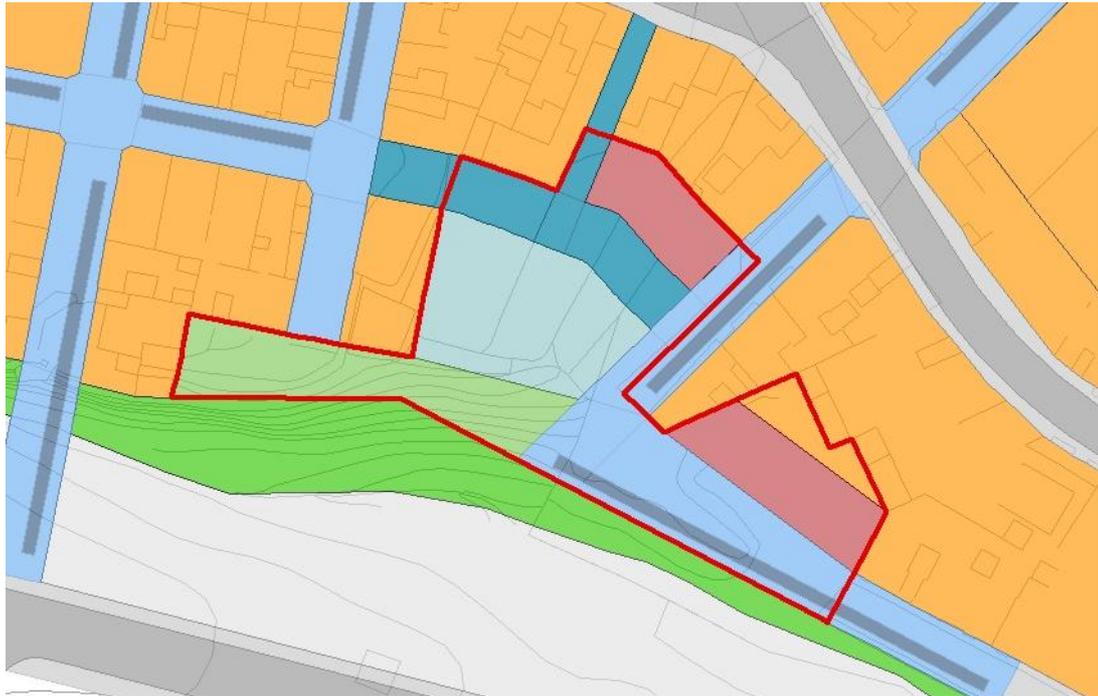


Figura 4.6: Ordenación del ámbito de gestión Barranco Los Andenes



## 5. AUH-1206: EL PILAR

### 5.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea El Pilar, situada en el núcleo de Taco, está delimitada como sigue:

- a) Al norte, por la Autopista del Norte, entre la avenida de Los Majuelos y la carretera Cuesta-Taco.
- b) Al oeste, por la avenida Los Majuelos que la bordea hasta la calle de los Custodios.
- c) Al sur, por la calle de los Custodios hasta el nudo de cruce con la avenida de Taco y la carretera Cuesta-Taco.
- d) Y al este, por la carretera Cuesta-Taco.



*Figura 5.1: Delimitación del AUH*

El uso mayoritario es el residencial, además de una presencia notable de equipamientos, industria y comercio. Los distintos usos se agrupan por zonas, distinguiéndose:

- a) Al norte, uso residencial que se combina con equipamiento, el centro maternal de Nuestra Señora de La Paz, Teidagua y la Fundación Laboral de la Construcción.
- b) En el centro, dividiendo el AUH, el parque dotacional Las Torres junto al campo de fútbol y Correos. El tratamiento volumétrico y de los espacios libres, acorde con los usos públicos, rompe con la tipología edificatoria desarrollada al norte. Este cambio de imagen se agudiza por la diferencia topográfica.
- c) Al sur se combinan piezas de uso comercial, industrial-almacenaje y oficinas, entre las que se destaca la reciente creación de las cocheras del tranvía.

## 5.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El AUH El Pilar se haya consolidado como núcleo urbano, por lo que la ordenación tratará de ordenar la realidad existente sin pretensiones de reforma ni ampliaciones. Uno de los problemas más significativos es que el AUH se encuentra bordeada por vías que forman parte del sistema viario estructural del municipio: la Autopista del Norte, la avenida de Los Majuelos, la avenida de Taco (carretera Cuesta-Taco) y el nuevo trazado calle de los Custodios. Esta condición conlleva que el tejido viario interior del AUH soporte un tráfico mayor al que sería de esperar, lo que se ve empeorado porque, en muchas ocasiones, como consecuencia de las pendientes excesivas se dificultan las conexiones con los viarios principales, a lo que se añade la escasa dimensión de las secciones transversales de las vías, dando como resultado, en algunas áreas, una accesibilidad peatonal deficiente por la cesión al tráfico rodado del espacio reservado para las aceras.

Otra problemática es el eje viario estructural, definido por el PGO 2004, que une la avenida de Los Majuelos con la Carretera General La Cuesta-Taco atravesando la pieza ocupada por las cocheras del tranvía, ya que está parcialmente ocupado por espacios libres privados de uso industrial. La reserva realizada por el PGO 2004 para una rotonda en la Carretera General Cuesta-Taco no se ha ejecutado. Y la ejecución de las instalaciones de Correos modificó el trazado de la vía al norte del recinto.

Los criterios específicos de ordenación son:

- a) Cambio de trazado de la Carretera Cuesta-Taco del PGO 2004 eliminando la rotonda propuesta.
- b) Conservación del carácter de cada zona analizando las características del entorno y utilizando en consecuencia los parámetros de ordenación más oportunos.
- c) Los equipamientos y espacios libres se ordenan con los mínimos parámetros posibles para que el aprovechamiento del suelo, con un fin de interés general, se optimice al máximo.
- d) Ordenación de la zona sur para la resolución del problema de conexión en dirección noreste-suroeste del AUH con las áreas colindantes.

## 5.3. Ordenación estructural

### 5.3.1. Categorización de suelo

El suelo del AUH se categoriza en su totalidad como urbano consolidado, tal y como se justifica en los criterios generales de la Memoria de Ordenación estructural de este PGO.

### 5.3.2. Elementos estructurantes

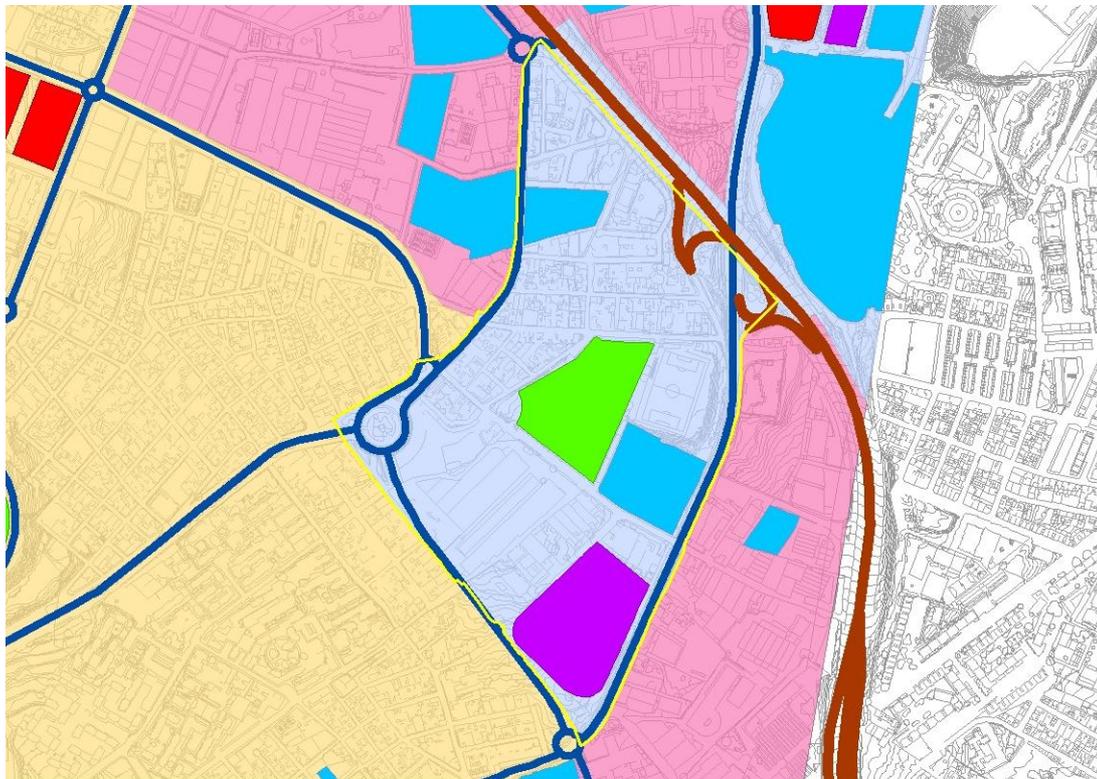
Esta AUH se encuentra delimitada por viarios estructurantes en todo su perímetro.

- a) Al norte, la Autopista TF-5, viario territorial de nivel 1, da conexión al AUH a nivel municipal e insular.
- b) Al oeste, la avenida de Los Majuelos, viario urbano de nivel 1, vía principal de conexión entre los barrios de la zona norte del núcleo de Taco.
- c) Al este, la Carretera Gral. La Cuesta-Taco, viario urbano de nivel 1, que se prolonga hasta la avenida de Taco al sur, conectando con la TF-2 y al norte, con la TF-5.

- d) Al sur, el nudo que articula la avenida de Taco y la Carretera Gral. La Cuesta-Taco con el nuevo trazado de la calle de los Custodios. Esta vía adquiere carácter de viario urbano de nivel 1, propuesto por el PGO 2004, conectando dos ejes principales del núcleo, la avenida de Los Majuelos y la Carretera Gral. La Cuesta-Taco.

En el AUH se ubican los siguientes elementos de carácter estructurante:

- El Centro Maternal de Nuestra Señora de La Paz (sistema general de equipamiento asistencial).
- Las cocheras del Tranvía (sistema general de Infraestructura de transporte).
- Un conjunto de piezas de uso público en la zona central del AUH conformado por la Central de Correos, y el Parque Dotacional Las Torres (sistema general de espacio libre).



| Elementos Estructurantes |                               | Usos Globales |                         |
|--------------------------|-------------------------------|---------------|-------------------------|
|                          | Viaro Territorial 1           |               | Turístico               |
|                          | Viaro Territorial 2           |               | Residencial unifamiliar |
|                          | Viaro Urbano 1                |               | Residencial colectiva   |
|                          | Viaro Urbano 2                |               | Residencial-turístico   |
|                          | Vías Rurales                  |               | Conservación            |
|                          | Terciario                     |               | Agropecuario            |
|                          | Espacio Libre                 |               | Terciario               |
|                          | Equipamiento Comunitario      |               | Productivo              |
|                          | Infraestructura de Transporte |               | Comunitario             |
|                          |                               |               | Infraestructuras        |

Figura 5.2: Elementos estructurantes

## 5.4. Ordenación de áreas existentes

### 5.4.1. Trama urbana

Los viarios locales principales del AUH, la calle del Cristo, la calle Santa Amelia y el camino de Los Pescadores, junto con el viario urbano de nivel 1, organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario local secundario. Esta red conforma agrupaciones de manzanas, denominadas macromanzanas, destinadas a albergar el tráfico motorizado principal.

El viario restante es de carácter local, muchas veces configurado a partir de la vivienda autoconstruida. La escasa sección existente obliga a proponer la coexistencia del tráfico rodado con el peatonal con un tratamiento enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, en detrimento de los tráficos de paso que habitualmente tendrán sentidos enfrentados en la continuidad de la macromananzas obligando al uso del viario secundario. Este tipo de ordenación se plantea para poder mantener los aparcamientos en las vías y la seguridad peatonal en las vías con los tráficos finales.

La ordenación de los viarios se realiza a partir de los siguientes criterios:

- a) Para el viario territorial de nivel 1: la Autopista TF-5 se establece una ordenación basada en la sección tipo S.01, con una mediana central ajardinada, calzada en sus laterales y vía de servicio en el margen derecho en sentido subida.
- b) viarios urbanos de nivel 1:
  - b.1 La calle de los Custodios y la avenida de Los Majuelos, se ordenan mediante secciones de S.08 y S.10 respectivamente, con una calzada de doble sentido de circulación y aceras en ambos márgenes. Dada la escasa sección de la avenida de Los Majuelos no hay espacio para disponer aparcamientos, mientras que en la calle de los Custodios se dispone una banda de aparcamiento en el lateral derecho de la vía en sentido subida.
  - b.2 La Carretera General La Cuesta-Taco (avenida de Taco), se ordena mediante una sección S.06, con dos calzadas separadas por una mediana central. Ambas calzadas disponen de 2 carriles por sentido y la mediana central aloja el tranvía.
- c) viario local principal: se propone una sección del tipo S.12, con un único sentido de circulación y aparcamientos en línea o en batería en uno o en ambos márgenes de la calzada, según la anchura entre edificaciones.
- d) viario local secundario se ordena de dos maneras:
  - d.1. El que necesita una separación física del peatón y del tráfico motorizado, calles El Carmen, Santa Rosalía y San Bernardo, que se ordenan mediante viario del tipo S.14, con una calzada unidireccional de un carril y aparcamiento en un lateral, debido al posible tránsito de vehículos pesados por dichas vías.
  - d.2. Interior de las macromananzas, mediante sección S.16 de coexistencia en las que se recoge los tráficos finalistas. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos. La vía situada bajo el Parque de las Torres será de coexistencia para conjugar dos funciones que se han considerado principales, la minimización de la velocidad entre equipamientos y la disponibilidad de aparcamiento suficiente en superficie.

Las escasas rectificaciones que se establecen no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Siendo las más destacables las siguientes:

- a) En la calle Santa Amelia se plantea una afección debido a la necesidad de dar continuidad a la sección de la vía. Esta afección parte de una propuesta común de los propietarios de dicha calle.
- b) La pieza delimitada por la avenida de Los Majuelos, la calle El Pilar y la calle El Carmen está afectada por la alineación propuesta para su lindero hacia la avenida, ya que se pretende mantener la continuidad de la fachada y la misma dimensión de acera para todo el desarrollo de la avenida de Los Majuelos.

### 5.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso mayoritario de esta AUH es el uso residencial combinado con una presencia muy importante del uso pormenorizado de garaje en planta baja susceptible de convertirse en comercial o almacén. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados es el normal respecto de la vivienda colectiva.

En la parte sur se plantea una zona de uso combinado entre el terciario y el comercial. Y por último, es destacable el uso de equipamiento localizado al norte y en la zona central, donde encontramos un conjunto de espacios de uso público complementados por el único espacio libre del AUH. Al uso principal obligatorio de equipamiento se le atribuye una admisibilidad para cualquier uso de servicio comunitario.

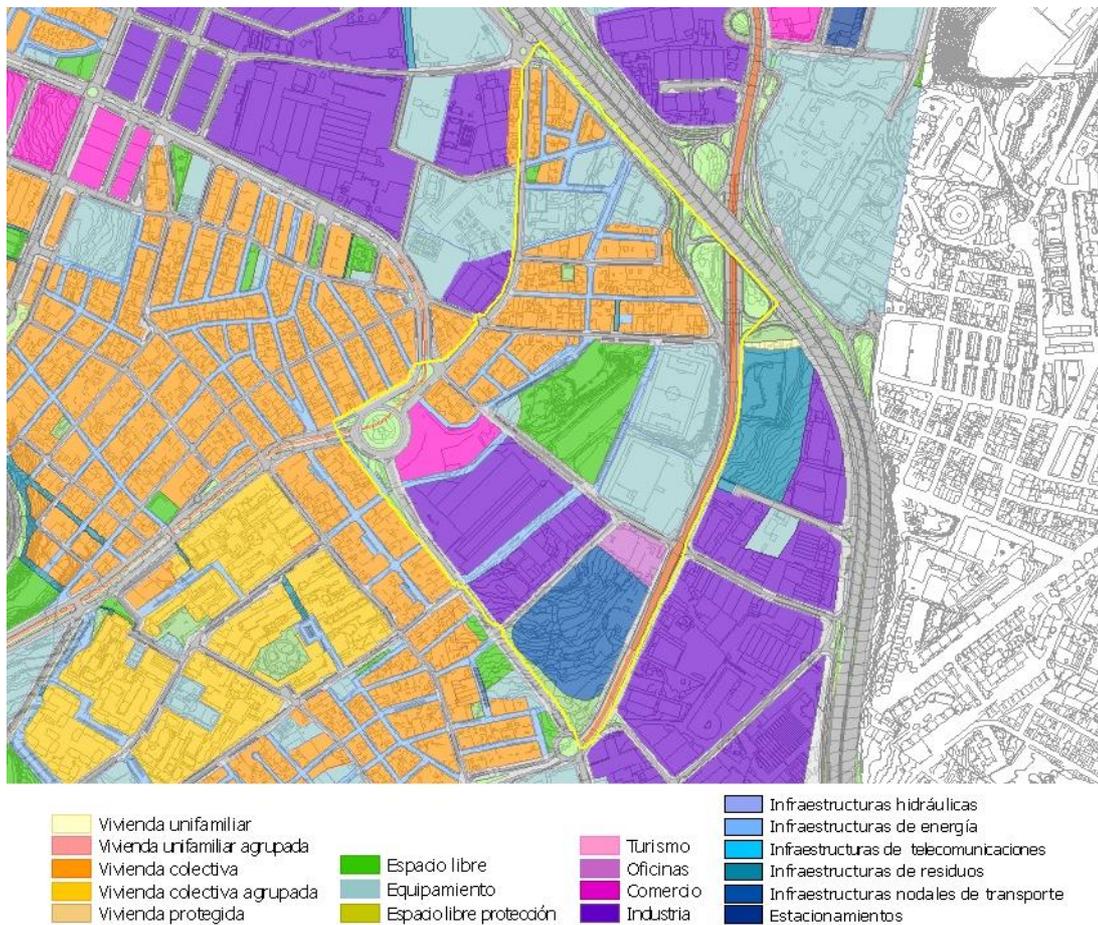


Figura 5.3: Usos pormenorizados principales del AUH

### 5.4.3. Condiciones de la edificación

Como criterio general y en la medida de lo posible, se intentan mantener los parámetros establecidos por el PGO 2004 ya que se trata de suelo urbano consolidado. Cuando los objetivos de ordenación de este PGO lo han exigido, se han establecido nuevos parámetros para las condiciones de parcelación y edificatorias del AUH, en función de la ubicación y del uso de cada pieza. En las piezas con uso residencial y tipología de colectiva cerrada se mantiene el carácter de la zona, consolidándolo casi en su totalidad con una imagen continua y unitaria. Se ha determinado la altura en plantas, la obligación de adosarse lateralmente y líneas de disposición obligatoria coincidentes con las alineaciones.



En las condiciones de parcela se han establecido los siguientes criterios:

- En las piezas de uso residencial se ha establecido una superficie mínima de parcela, con el fin de evitar la excesiva subparcelación.
- En las piezas de uso comercial, industrial y oficinas se han determinado distintos parámetros en función del uso, y a su vez, respetando la imagen del entorno procurando generar una imagen concordante de encuentro entre los diferentes usos.
- En los equipamientos e infraestructuras, se ha fijado parcelación vinculante y edificabilidad máxima.

#### 5.4.4. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH se delimitan ámbitos de gestión asistemática, descritos a continuación:

- Un ámbito de gestión asistemático de modalidad A2, en el encuentro entre la avenida de Los Majuelos y la calle de Los Custodios, que afecta a una pieza de uso comercial debido a la necesidad de ampliación del viario para el desarrollo y mejora de la trama urbana.
- Un ámbito de gestión asistemático de modalidad A4, en la manzana delimitada por la avenida de Los Majuelos, la calle Sor Elena y la calle Nuestra Señora de La Paz, para la obtención y ejecución de un espacio libre público.
- Un ámbito de gestión asistemático A7, de doble ordenación, donde se plantea una ordenación alternativa. Localizado en las parcelas entre la calle Los Custodios y la calle Los Pescadores. Su ordenación y justificación se detalla en el documento D5. Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO.

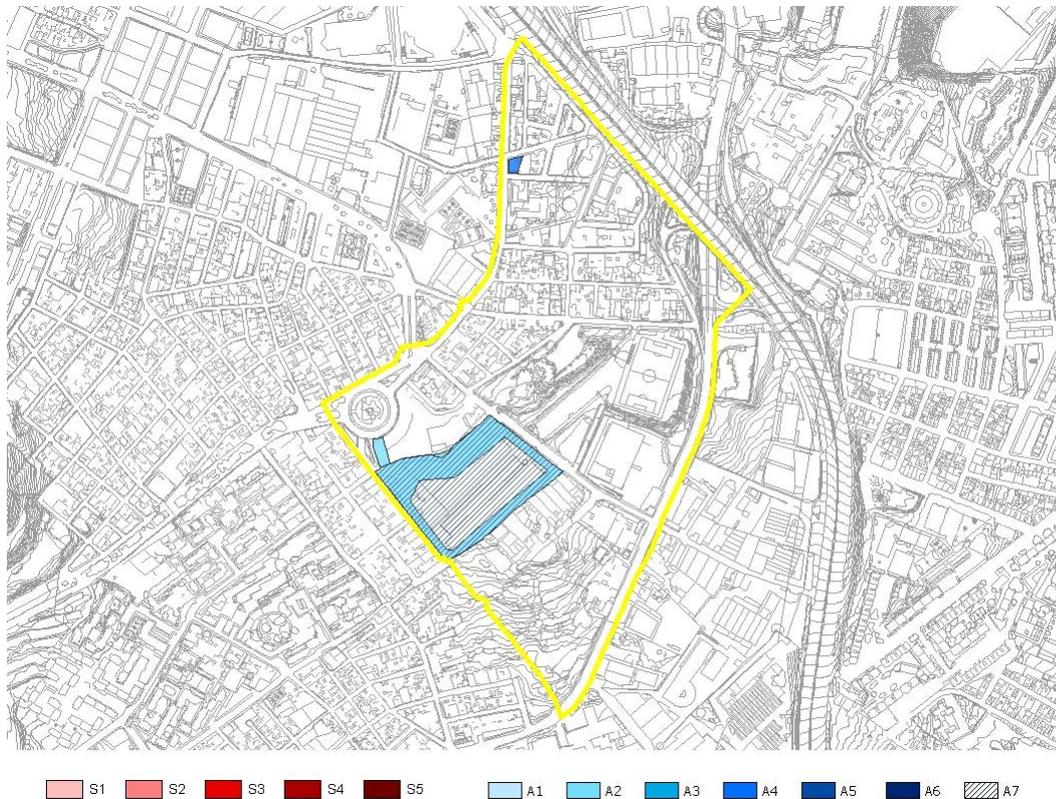


Figura 5.4: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH



## 6. AUH-1207: EL CARDONAL

### 6.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea El Cardonal, localizada en el núcleo de Taco, está delimitada de la siguiente manera:

- a) Al noroeste, por la avenida de Los Majuelos, desde la rotonda de Los Majuelos al este hasta la avenida San Martín de Porres al oeste.
- b) Al noreste, por la calle de los Custodios.
- c) Al sureste, por la calle Fátima, la calle Vallehermoso, la calle Obispo Ildefonso Infante y avenida del Cardonal.
- d) Y al suroeste, por la avenida San Martín de Porres.



*Figura 6.1: Delimitación del AUH*

El AUH se divide en dos partes claramente diferenciadas por la tipología edificatoria, las zonas localizadas al noreste y al suroeste de la avenida San Miguel de Chimisay. La zona noreste es un barrio de trama reticular, con seis manzanas colmatadas por la edificación que se dispone ladera arriba desde la calle Vallehermoso hasta la avenida de Los Majuelos. Y en la zona central y suroeste se encuentra el polígono El Cardonal, con una pequeña área sin edificar frente a la avenida de Los Majuelos, una pieza de espacio libre en el límite con el AUH Los Andenes y el colegio Centro de Educación Infantil y Primaria El Cardonal, limitando con el AUH Taco Centro.

La trama residencial en la zona noreste del área experimenta un proceso de transformación, y progresivamente se van colmatando las alturas ya contempladas en el PGO 2004. La edificación unifamiliar inicial va dando paso a la vivienda colectiva y las plantas bajas de las manzanas se destinan en su mayoría a garajes, pequeño comercio y viviendas.



## 6.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La localización del AUH El Pilar que limita al noreste con usos industriales y la inexistencia de conexiones viarias en dirección noreste-suroeste que aporten la permeabilidad necesaria a la circulación y a las comunicaciones, supone una gran barrera que provoca cierto aislamiento a la zona. Este problema es posible solventarlo mediante la fragmentación de la gran manzana industrial en el AUH El Pilar, con el objetivo de enlazar los barrios residenciales y posibilitar la continuidad de los recorridos peatonales.

Y con respecto al polígono El Cardonal, se observa que presenta heterogeneidad en cuanto a su estado de conservación, grado de habitabilidad y mantenimiento de los espacios libres privados. Se delimitan nuevas manzanas del polígono con unas determinaciones que tienen como fin obtener una imagen unitaria, con libertad de edificación y la posibilidad de articulación de los espacios privados interiores y los espacios públicos.

## 6.3. Ordenación estructural

### 6.3.1. Categorización de suelo

La totalidad del AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, ya que cuenta con el nivel de urbanización y los servicios necesarios para ello en toda su extensión.

### 6.3.2. Elementos estructurantes

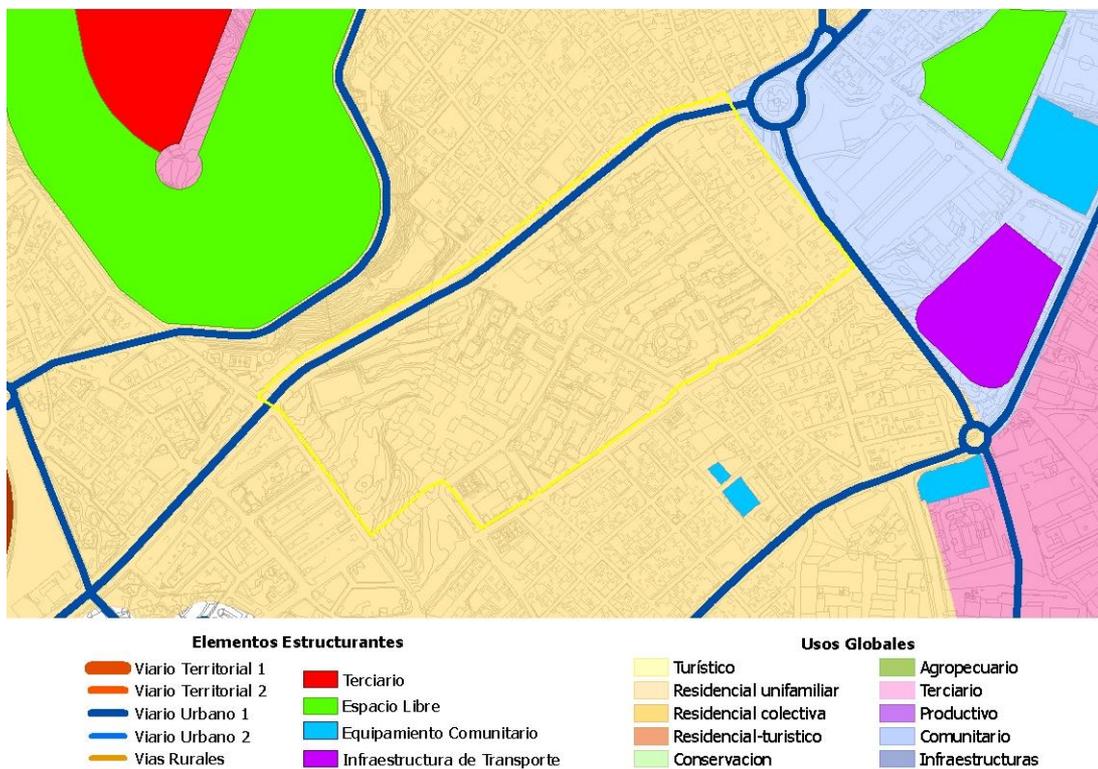


Figura 6.2: Elementos estructurantes

Esta Área Urbanística Homogénea se estructura a partir de dos viarios urbanos de nivel 1, constituidos como los ejes vertebradores de la zona norte del núcleo de Taco. El primero es la avenida de Los Majuelos, que bordea el área por el norte y actúa como conexión entre las AUH colindantes a la vez que proporciona continuidad y accesibilidad a la zona con el resto del municipio y con el término municipal de Santa Cruz. El segundo es la calle de los Custodios, que discurre por el borde este del AUH conectando la avenida de Los Majuelos con la avenida de Taco. A nivel de núcleo este viario constituye junto con la avenida de La Libertad el eje principal en dirección noroeste-sureste del norte de Taco.

Este AUH carece de elementos de carácter estructurante con destino a dotacional, a espacio libre público o a infraestructuras.

#### **6.4. Ordenación de áreas existentes**

##### 6.4.1. Trama urbana

La trama interior del AUH se ordena mediante viarios locales secundarios, que organizan los tráficos canalizándolos hasta las vías de carácter local principal: la avenida San Miguel de Chimisay, la calle Fátima y su prolongación en la calle Vallehermoso, la avenida del Cardonal y las calles Obispo Ildefonso Infante y Obispo Luís Folgueras. El conjunto de viarios urbanos de nivel 1 y locales, principales y secundarios, forman una red que delimita agrupaciones de manzanas y polígonos residenciales denominados “macromanizas” en las que se aloja el tráfico de distribución. Dentro de las “macromanizas” se ubican los viarios locales, con un tratamiento enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de los tráficos de paso y las altas velocidades que tendrán sentidos enfrentados en la continuidad de la macromaniza adyacente obligando al uso del viario secundario.

La ordenación de los viarios se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) La avenida de Los Majuelos se ordena con una sección tipo S.09, con dos calzadas de dos carriles cada una, separadas por una mediana central que dispone de un carril bici. Este último parte de la plaza del “Muñeco de Nieve” hasta el área industrial del AUH El Pilar. Debido a la escasez de sección transversal no se dispone banda de aparcamiento.
- b) Para el viario local principal se propone una sección del tipo S.12, con un solo sentido de circulación, banda de aparcamiento en batería y aceras en sus laterales.
- c) El viario local interior de las macromanizas se ordena mediante una sección tipo S.16 de coexistencia, permitiendo el aparcamiento. El diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades y mejoren la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

Las alineaciones se definen bajo el criterio general de respetar las edificaciones existentes en la medida de lo posible.

##### 6.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos

El uso principal del área es el de vivienda colectiva agrupada, siendo dentro de este uso destacable una pieza en la calle Obispo Luis Folgueras en régimen de protección pública. También hay una pequeña proporción de vivienda colectiva independiente al norte de la avenida San Miguel de Chimisay. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios generales.

El uso de espacio libre es escaso en esta AUH, sólo se destina una pieza localizada al sur, como continuación del conjunto de espacios públicos de montaña Pacho, y otra junto a la avenida de Los Majuelos. El Colegio El Cardonal, la Escuela Infantil y el Centro Ciudadano Pérez Soto, la parroquia Santa María Madre de Jesús y las canchas deportivas como equipamientos existentes y la pieza propuesta, localizada al sur del AUH sin uso específico concreto, configuran los cinco equipamientos del AUH.

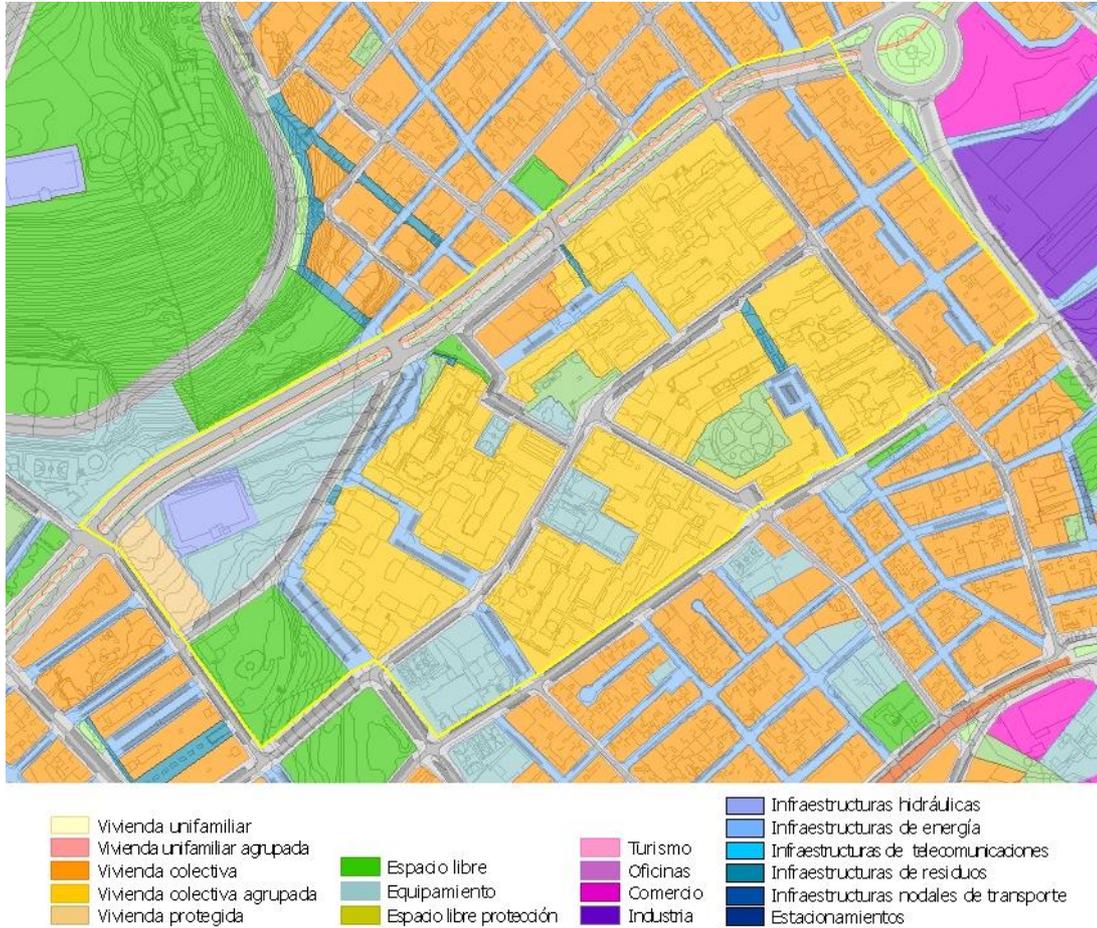


Figura 6.3: Usos pormenorizados principales del AUH

#### 6.4.3. Condiciones de la edificación

Según las características de la parcelación existente y el carácter de la zona, se ha entendido que los parámetros más adecuados para las viviendas colectivas agrupadas del polígono El Cardonal son los de parcelación vinculante y separación mínima a linderos (frontal, lateral y posterior), separación mínima entre edificios y edificabilidad máxima, para conseguir cierta libertad edificatoria y la posibilidad de articulación de los espacios privados interiores con los espacios públicos. En el caso de la vivienda colectiva independiente se ha usado la longitud mínima de frente y la superficie mínima de parcela, así como la disposición obligatoria, el adosamiento lateral y altura máxima en plantas. Mediante el establecimiento de estos parámetros se busca una imagen colmatada de las piezas.

En las piezas de equipamiento se define la parcelación vinculante y la edificabilidad máxima. Y en las piezas de espacio libre se fija la separación mínima a lindero frontal, porcentaje máximo de ocupación y altura máxima para regular edificaciones compatibles con este uso.



#### 6.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Para llevar a cabo las mejoras que define el PGO en suelo urbano, se delimitan los siguientes ámbitos de gestión asistemática:

- a) Ámbitos de gestión asistemática de modalidad A2:
  - a.1 uno en la calle Tania, para cubrir la necesidad de completar la sección viaria, siendo necesaria la obtención del suelo y la ejecución de la urbanización correspondiente.
  - a.2 un segundo, junto a la avenida de Los Majuelos, con la finalidad de obtener el suelo y urbanizarlo para completar la trama, pudiendo conectar así los viarios existentes mediante unos nuevos de coexistencia y proponiendo un pequeño espacio libre, uso escaso en esta AUH.
- b) Un ámbito de gestión asistemática de modalidad A7, doble ordenación, que se delimita en la zona central del AUH, planteando una ordenación alternativa para el anterior ámbito A2 descrito. Situado en las parcelas vacantes entre la urbanización El Cardonal y la Avenida Los Majuelos. Su ordenación y justificación se detalla en el documento D5. Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO.

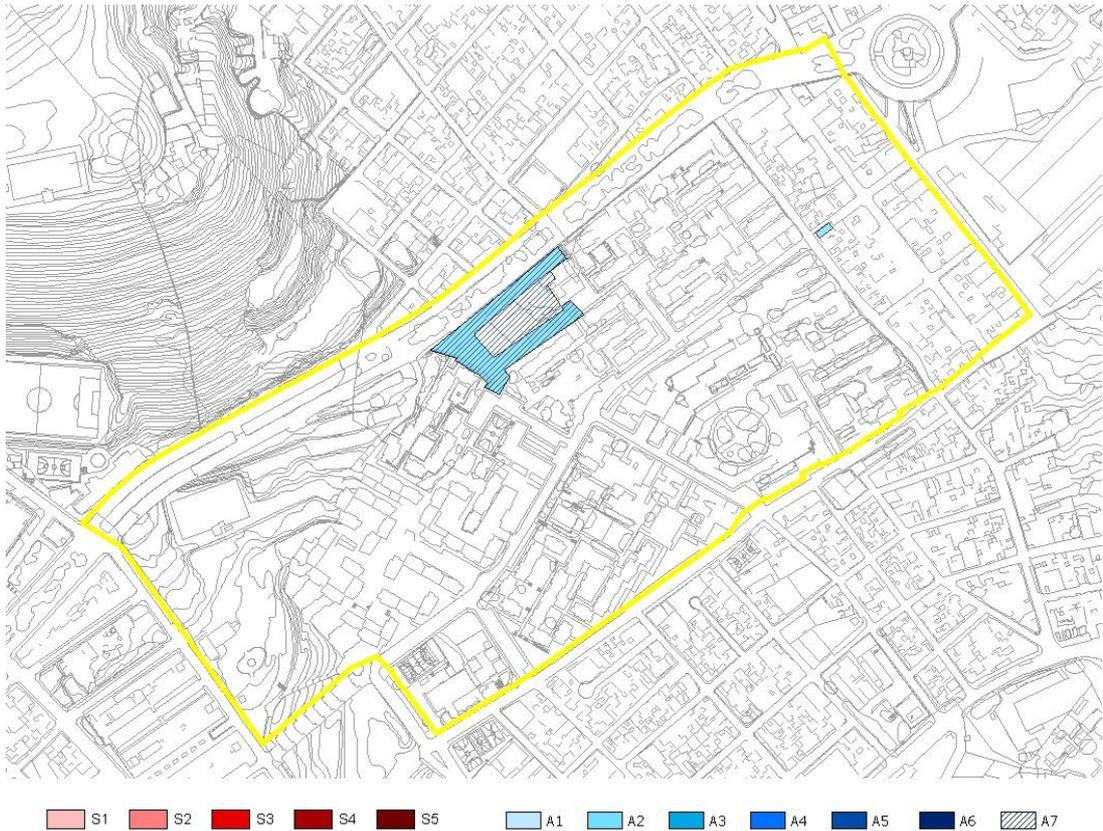


Figura 6.4: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH



## 7. AUH-1208: TACO-CENTRO

### 7.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea Taco-Centro se sitúa en el núcleo urbano de Taco y tiene los siguientes límites:

- a) Al norte, las calles Vallehermoso y Fátima.
- b) Al sur, la Carretera General del Rosario.
- c) Al este, la calle de Los Custodios y la calle San José Obrero.
- d) Al oeste, la calle Nivaria.



*Figura 7.1: Delimitación del AUH*

Esta AUH constituye la parte central del conjunto de barrios que forman la zona sur del área metropolitana y es un área de viviendas populares y espacios industriales, surgido en los años 60 y 70 debido a la intensa inmigración de otras islas del archipiélago. La avenida de Taco divide el AUH,

La zona norte, es un barrio de trama homogénea y manzanas rectangulares, dispuestas a lo largo de una leve pendiente del terreno que abarca ladera arriba hasta la calle Vallehermoso, y a cota, desde la calle Nivaria hasta una pequeña bolsa de suelo aún sin urbanizar, anterior a la calle de los Custodios. Esta parte es íntegramente residencial.

La parte sur, ocupa el espacio triangular entre la avenida de Taco, la antigua Carretera General del Rosario y la calle San José Obrero y se divide en un área residencial, de características similares a la primera, y una gran manzana industrial.

En el área industrial predominan las grandes naves, en su mayoría de una sola planta, adosadas entre medianeras y alineadas a vial. Las edificaciones siguen la lógica de una parcelación desordenada, el conjunto carece de la mínima vertebración y no existe red viaria que sirva a las edificaciones.

## 7.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

En las zonas residenciales la trama experimenta un proceso de transformación por el que progresivamente se van agotando las condiciones del PGO-2004. Las viviendas unifamiliares originales (algunas con jardín delantero), van siendo sustituidas por inmuebles de vivienda colectiva sobre parcelas de mayor tamaño. Las plantas bajas de las manzanas se destinan en su mayoría a garajes, pequeño comercio y viviendas.

La actividad económica que se desarrolla en torno a los ejes principales de la avenida de Taco y la Carretera General del Rosario está en expansión gracias a la creación de nuevos equipamientos y a la aparición de un mayor número de comercios y oficinas, además del cambio que, desde el punto de vista de la movilidad y la centralidad urbana, ha supuesto la implantación del tranvía entre Santa Cruz y La Laguna.

La zona industrial carece de trama urbana; sólo existe una calle interior en la parcela de mayor tamaño, que distribuye el tráfico de lado a lado y no tiene espacio de maniobra ni capacidad de aparcamiento. La división catastral, refleja las pautas de implantación de las industrias en esta gran manzana. Hacia el oeste las parcelas son de menor tamaño, con un fondo medio de 20 metros y frente a la calle Venezuela.

El objetivo de ordenación consiste en revitalizar el barrio obrero sobre el tejido existente y viabilizar las actuaciones de renovación urbanística a fin de reforzar la centralidad de esta AUH en el núcleo de Taco. Entre los criterios específicos de ordenación destacan:

- a) Incorporar nuevas dotaciones y espacios libres.
- b) Completar la trama urbana hacia el AUH El Pilar.
- c) Mejorar la conectividad del núcleo de Taco en relación al AUH Las Industrias a través de la futura rambla que vertebrará ese suelo en reconversión.
- d) Corregir los problemas del fondo de saco existente en la calle Rodrigo de Triana.
- e) Fomentar usos mixtos compatibles con el residencial (clínicas, gimnasios, oficinas).
- f) Igualar a 4 plantas las alturas del AUH, eliminando las diferencias del PGO-2004.
- g) Propiciar la renovación urbana de las áreas de oportunidad, suelos baldíos o industriales obsoletos, delimitando ámbitos de gestión.
- h) Mejorar la movilidad del área central de Taco mediante los siguientes cambios:
  - h1. Nuevo viario para completar la trama urbana.
  - h2. Ensanchamiento de la calle Venezuela a 12 metros.
  - h3. Apertura de un viario intermedio (Rambla de Las Industrias) entre la Carretera General del Rosario y la avenida de Taco.
  - h4. Introducción de una rotonda en el cruce entre la Carretera General El Rosario y la calle San José Obrero atendiendo al esquema general de movilidad para Taco.
  - h5. Creación de aparcamientos públicos en los ámbitos de gestión.

### 7.3. Ordenación estructural

#### 7.3.1. Categorización de suelo

Teniendo en cuenta la realidad consolidada existente, la mayor parte de esta AUH, se categoriza como suelo urbano consolidado y la superficie restante de suelo vacante al este del área, como suelo urbano no consolidado.

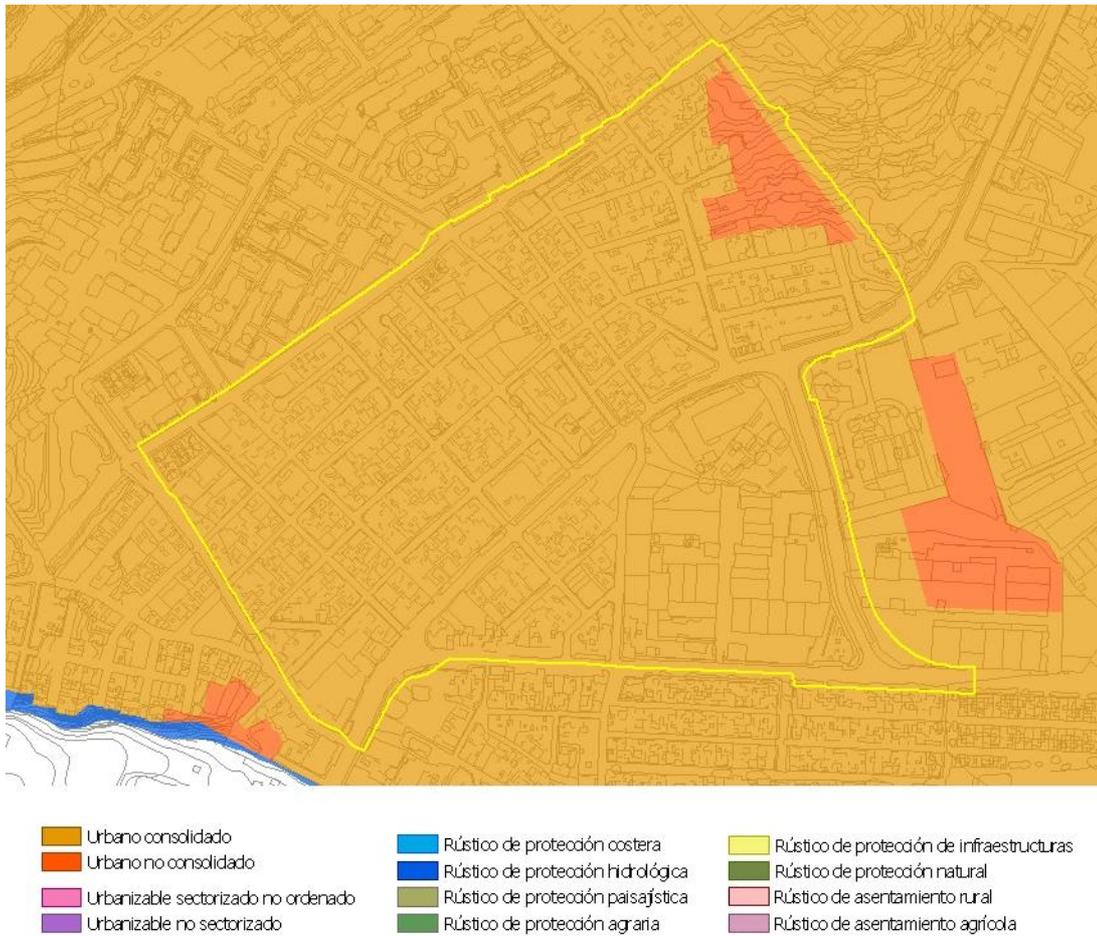


Figura 7.2: Categorización de suelo

#### 7.3.2. Elementos estructurantes

Los viarios estructurantes que definen la trama principal del AUH y sus conexiones son los siguientes, la Carretera General del Rosario, la avenida de Taco y la calle de Los Custodios. Todos, con carácter urbano de nivel 1, tienen la finalidad de articular las comunicaciones de primer orden de la zona norte del núcleo de Taco, permitiendo las comunicaciones internas del núcleo y externas con el resto del municipio.

Hay dos elementos estructurantes en el centro del AUH, como son el Centro de Salud de Taco y la Oficina de Correos, que corresponden a dos sistemas generales de equipamientos comunitarios.

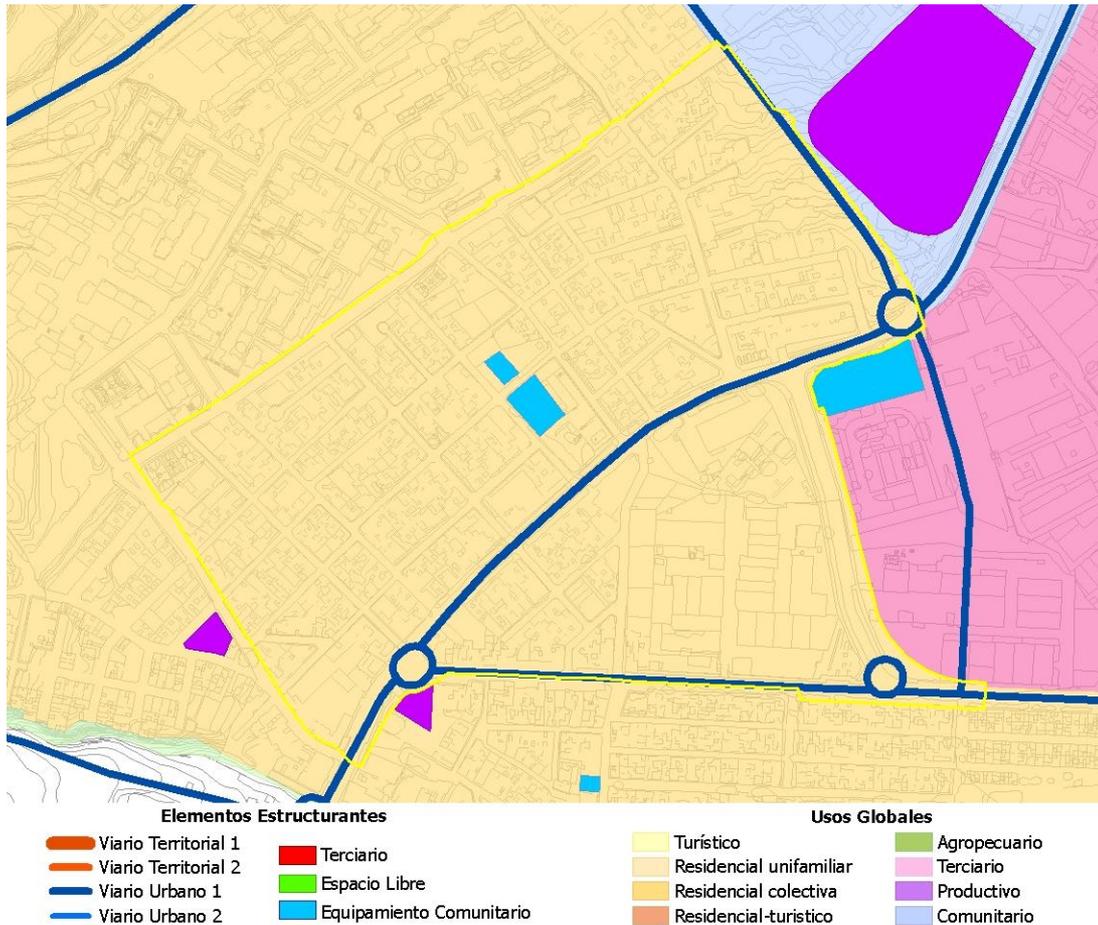


Figura 7.3: Categorización urbanística del suelo del AUH

## 7.4. Ordenación de áreas existentes

### 7.4.1. Trama Urbana

Los viarios estructurantes ya citados, complementados con las calles Vallehermoso, San Miguel de Chimisay, Agrupación Bincheny, Rosa de Caleyá, Venezuela y Nivaria, se prevén como canales principales de organización del tráfico, conformando "macromanzanas" desde los cuales se comunican los viarios urbanos locales, con un tratamiento que priorice al peatón, usos estanciales y aparcamiento, y desincentive los tráfcos de paso, mediante el enfrentamiento de los sentidos de circulación para obligar al uso del viario principal.

Los criterios de diseño interior viario son los que siguen:

- a) Los viarios principales del AUH se ordenan:
  - a.1 La avenida de Taco se ordena con una sección S.06, con una mediana central que aloja el tranvía y calzadas en sus laterales con un carril, aparcamiento cuando se dispone de ancho transversal y aceras de ancho superior a 2 metros. Esta disposición se repite en la antigua Carretera General del Rosario, en el tramo comprendido entre la calle San José Obrero y la calle de Las Industrias.
  - a.2 El resto de la Carretera General del Rosario se ordena con sección S.06, con calzada de doble sentido, aparcamiento en ambos márgenes y amplias aceras.



- a.3 La calle de los Custodios se ordena con una sección tipo S.10, con calzada de doble sentido de circulación, aparcamiento en línea y aceras amplias.
- b) Para el viario local principal, salvo la calle San José Obrero, se propone una sección del tipo S.12, con una calzada unidireccional y aparcamientos en línea o en batería cuando el ancho de la calle lo permita. La calle San José Obrero se ordena con una sección S.06, con una mediana central que aloja al tranvía, calzadas de un carril en sus laterales, aparcamiento y aceras amplias.
- c) El viario local interior de las macromanzanas se ordena con sección S.16 de coexistencia. El diseño de la calle evitará los tráficos de paso además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

En el conjunto de la trama se establecen escasas rectificaciones en las alineaciones, la mayoría no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Los casos peculiares de afección por alineaciones son dos: el primero en la Carretera General del Rosario, en la pieza localizada en el encuentro con la avenida de Taco, donde se establecen varias afecciones para completar la alineación norte de esta vía principal, y la segunda en la calle Virgen de las Nieves que se rectifican algunas alineaciones para completar los 8,5 metros de la sección de calle existente.

7.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

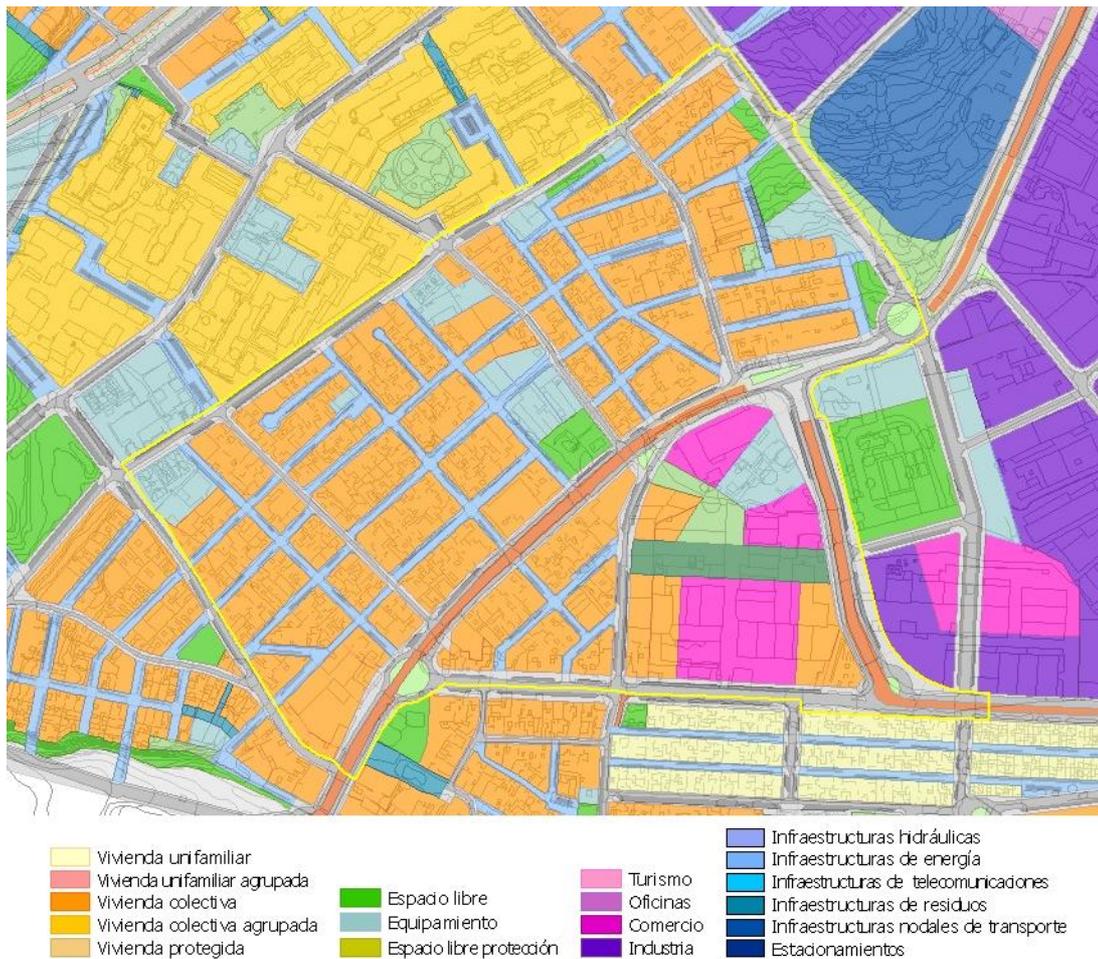


Figura 7.4: Usos pormenorizados principales del AUH



El uso principal del conjunto del AUH es el de vivienda colectiva, con el grado máximo de compatibilidad con este uso establecido en la normativa del Plan.

La pieza central de la ordenación de esta AUH, es la manzana conocida como La Azufrera, concebida como motor económico de una “nueva centralidad” para la zona. Se posibilita, además del uso de vivienda, el establecimiento del uso comercial y de equipamiento, en torno a una zona comercial abierta dotada de una nueva pieza de aparcamientos bajo rasante.

Hay ocho piezas de equipamientos, todas localizadas en la zona norte del AUH, cuyos usos pormenorizados se centran en el uso educativo y religioso, aunque algunas de ellas aún no tienen fijado un destino.

#### 7.4.3. Condiciones de la edificación

Las determinaciones sobre la parcela y la edificación del conjunto de las piezas que configuran el tejido residencial se han establecido a partir de las características básicas de la trama existente, si bien flexibilizándolas a fin de propiciar nuevos o variados modelos de hábitat intentando favorecer la renovación del barrio. Las determinaciones sobre la edificación se regulan, en general, mediante la altura máxima en plantas, aunque por encima de la tercera deberán retranquearse de las alineaciones (al menos lo establecido gráficamente) y se permite la separación voluntaria en medianeras al igual que la apertura de patios en fachada. En relación a las condiciones de parcela se determina el círculo mínimo inscribible y el frente mínimo de parcela, a fin de garantizar la reposición para todos los propietarios afectados por ámbito de expropiación.

Específicamente se indica que en la Carretera General del Rosario, en la pieza localizada en el encuentro con la avenida de Taco, se constituye una parcela vinculante para la reorganización de los derechos presentes de los propietarios en un único edificio de 4 plantas. El espacio libre privado resultante de los parámetros, sobre el que se establece en la ordenación pormenorizada una mínima área no ocupable MANO, deberá urbanizarse a cota de calle y con arbolado.

Las piezas destinadas a equipamientos se regulan por parámetros similares al resto de las piezas para permitir su renovación, si bien en los casos de usos educativos deberá cumplirse la normativa sectorial de aplicación referente a espacios libres de cada centro.

#### 7.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Con el fin de viabilizar la ordenación establecida, en esta AUH se delimitan varios ámbitos de gestión:

- a) ámbitos de gestión asistemática de modalidad A2, se definen siete ámbitos de este tipo.
  - a.1 dos ámbitos destinados a garantizar la continuidad de la sección viaria en las calles Vallehermoso y Fátima, viarios con la categoría de local principal.
  - a.2 un ámbito localizado en la intersección entre la Carretera General del Rosario y la calle París para resolver la conectividad de la trama, esta afección ya se contemplaba en el PGO 2004.
  - a.3 tres ámbitos entre la carretera La Cuesta Taco y la carretera gral. Sur para obtener el suelo si procede y ejecutar obras de urbanización de viarios en esta zona.
- b) Un ámbito de gestión asistemática de modalidad A4, en la esquina formada por las calles Mencey Zebenzuy y colindante al ámbito de gestión sistemático S2. Se plan-



tea la delimitación de este ámbito debido a la localización de elementos de interés para los vecinos del barrio, por lo que se ha optado por su conservación.

- c) Un ámbito de gestión asistemática de modalidad A5, en la calle Mencey Zebenzuy para obtener el suelo necesario para dar conexión al sistemático con la trama urbana.
- d) Y tres ámbitos de doble ordenación, A7, donde se plantean una ordenación alternativa a la primera ordenación Su ordenación y justificación se detalla en el documento D5. Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO:

d.1 El primer ámbito, parte de la gran manzana de centralidad de Taco, está ubicado en la avenida de Taco, entre las calles Venezuela y San José Obrero, y corresponde a los terrenos que actualmente ocupa la industria PESA.

d.2 El segundo es un ámbito discontinuo, con una parte en el AUH-Los Andenes y otra en la avenida de Taco, la calle Nivaria, la calle Agüere y la calle Moisés Alberto.

d.3 El tercer ámbito, también forma parte de la gran manzana de centralidad de Taco, comprende la gran parcela ocupada por La Azufrera y el fondo de otra menor con frente a la calle Venezuela. Este ámbito tiene un uso industrial, en torno a un viario local interior y desconectado de la trama urbana.

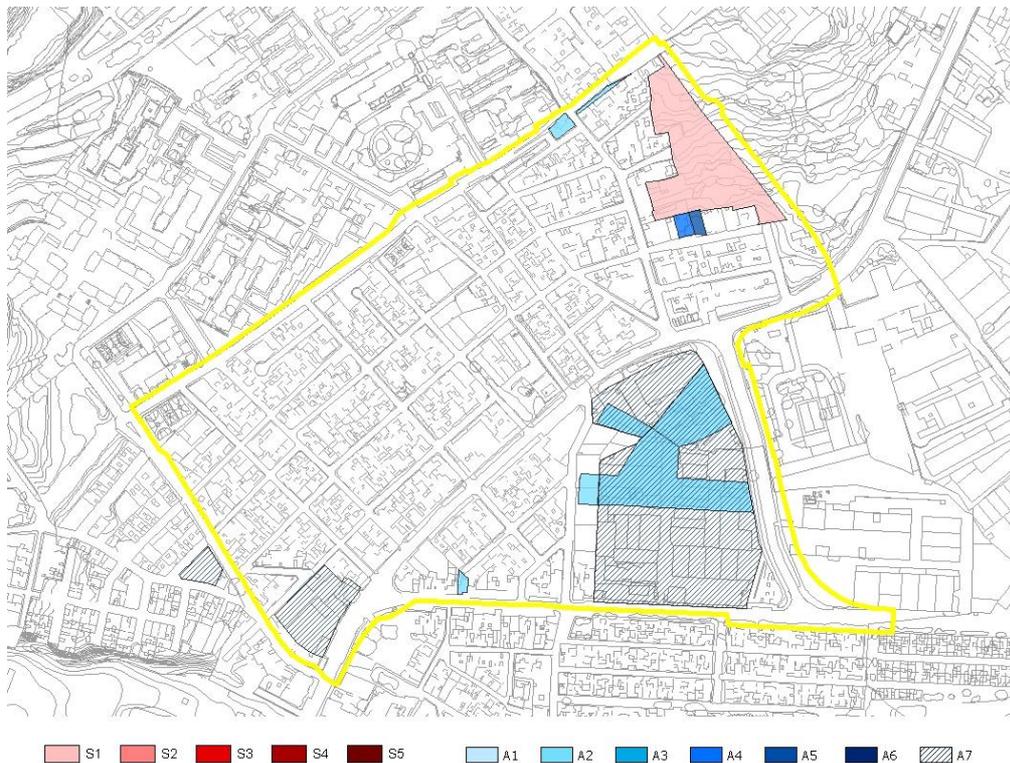


Figura 7.5: Ámbitos de gestión.



## 7.5. Áreas nuevas.

### 7.5.1. Ámbito sistemático Cercado Chico

Este ámbito de gestión sistemática comprende los terrenos vacantes existentes entre el AUH Taco Centro y El Pilar, englobando el suelo urbano no consolidado, delimitado en torno a la prolongación de la calle de los Custodios por el PGO 2004.

El objetivo de la ordenación es completar la red viaria de segundo orden y obtener las dotaciones y espacios libres complementarios de los ya existentes en el suelo urbano consolidado de esta AUH.

La propuesta de ordenación consiste en completar las manzanas existentes con el uso residencial, de vivienda colectiva como en las piezas residenciales colindantes, y el dotacional, localizando los espacios libres en la zona central de la ordenación.

Las piezas se ordenan mediante la altura máxima en planta y la disposición obligatoria, para mantener la imagen de manzana cerrada y homogeneidad en las alturas del AUH.



*Figura 7.6: Ordenación de los ámbitos de gestión sistemática Cercado Chico.*

## 8. AUH-1209: LAS INDUSTRIAS

### 8.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de Las Industrias, se sitúa al este del núcleo de Taco y tiene los siguientes límites:

- a) Al norte, la Autopista del Norte (TF-5).
- b) Al oeste, la Carretera General La Cuesta-Taco y la calle San José Obrero.
- c) Al sur, queda bordeada por la Carretera General del Rosario.
- d) Y al este, el Municipio de Santa Cruz, apartándose del trazado de la Autopista TF-5.



*Figura 8.1: Delimitación del AUH*

Esta AUH, cuyo uso predominante es el industrial, tiene una tipología predominante de grandes naves con alturas de una a dos plantas, y se sitúa en el borde de un conjunto de barrios de viviendas populares. A lo largo del eje de la Carretera General La Cuesta-Taco conviven distintas actividades de uso terciario-industrial en estrecha relación con la trama urbana residencial circundante.

El uso terciario industrial se desarrolla en la zona con un alto grado de heterogeneidad, articulado a lo largo de la Autopista TF-5 y la Carretera General La Cuesta-Taco hasta su encuentro con la Carretera del Rosario Sur, con mayor representación de usos industriales y de almacenaje respecto a los usos comerciales. En el área conviven actividades altamente especializadas, como concesionarios de automóviles y comercios minoristas y mayoristas de calidad media-alta y actividades industriales obsoletas, con almacenes y talleres en proceso de degradación, ubicados en su mayoría en el interior de las grandes parcelas. Muchos de ellos, además, están afectados por franjas de edificación residencial en precario.



## 8.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La problemática principal del AUH radica en las deficiencias debidas a la implantación en la topografía del terreno del viario y de las edificaciones. Las condiciones de implantación de la realidad existente sigue la lógica de una parcelación desordenada y el conjunto carece de la mínima vertebración, muchas piezas se localizan en el interior.

Otro problema de esta AUH estriba en las graves deficiencias dimensionales de los estrechísimos viales locales principales y secundarios del núcleo, desde los que se accede a las parcelas interiores edificadas y que dan servicio a los usos característicos del área.

El objetivo de ordenación que se plantea es propiciar desde el Plan unas operaciones de intervención, nueva creación y ampliación de los viarios, a fin de garantizar una funcionalidad suficiente que posibilite su utilización de forma segura y adecuada al uso terciario-industrial existente. El criterio general es mantener la estructura viaria existente en el AUH modificando la trama urbana donde se pretende ampliar el viario y generando otros nuevos dentro de las unidades de actuación. Respecto a la edificación, el objetivo principal es conservar la imagen preexistente impulsando el carácter unitario de las manzanas mediante la regulación de las edificaciones en altura, edificabilidad, ocupación y separaciones mínimas, manteniendo mayoritariamente el uso industrial (almacenamiento) en el centro del AUH.

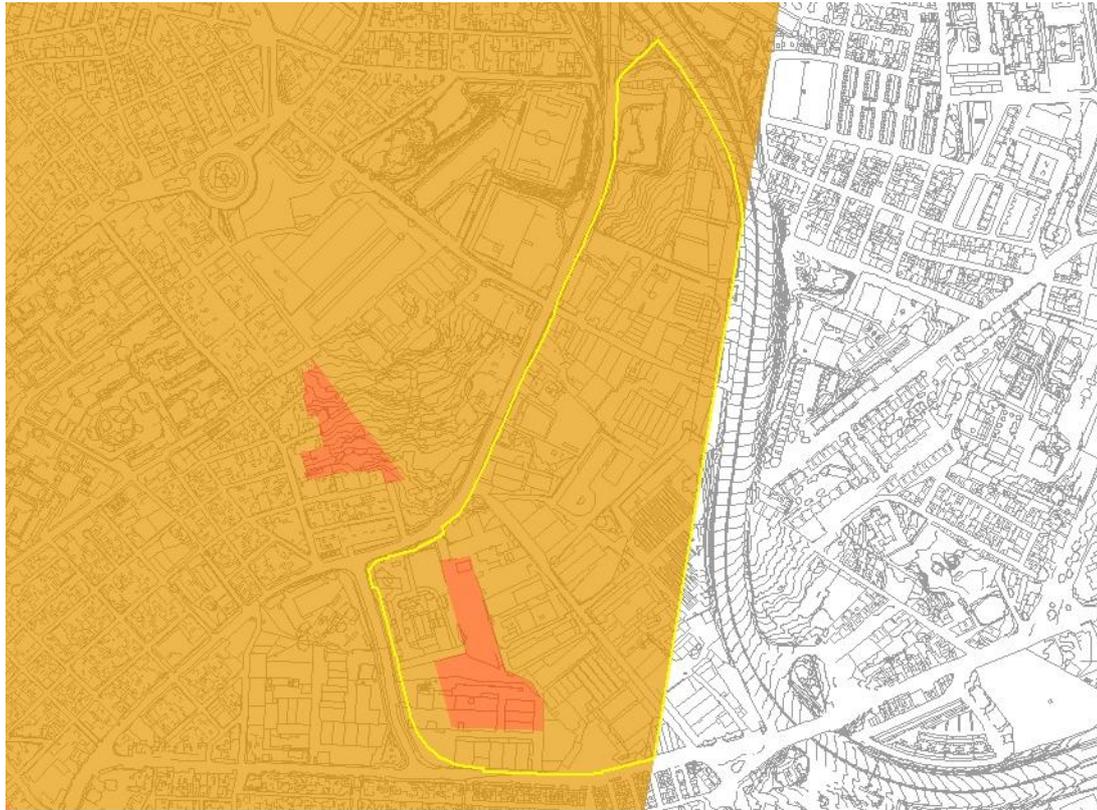
Entre los criterios específicos de ordenación destacan los siguientes:

- a) Ordenar las áreas obsoletas en favor de la renovación urbana del conjunto.
- b) Mejorar la movilidad del área con la introducción de:
  - b.1. Nuevos viarios, dentro de los ámbitos de gestión sistemáticos S2, para completar la trama urbana. Ayudando a dar permeabilidad a las grandes manzanas existentes y conexión, tanto interna como externa, al AUH.
  - b.2. Prolongación del viario estructurante (calle de los Custodios) a través del ámbito de gestión sistemático localizado al suroeste del AUH, completando el eje nortesur de la zona central del núcleo de Taco que conecta la avenida de Los Majuelos con la Carretera General El Rosario.
  - b.3. Ampliación de la Carretera General La Cuesta-Taco a doble carril en ambos sentidos en algunos tramos.
  - b.4. Ampliación de la calle de los Pescadores a 14 metros de sección viaria.
  - b.5. Nueva vía de servicio en paralelo a la Autopista Norte (TF-5) que circunvale toda el área industrial. (Cooperación entre los dos términos municipales).
  - b.6. Dos nuevas rotondas, una en la confluencia de la Carretera del Rosario y San José Obrero y otra en Carretera Cuesta-Taco y la calle de los Custodios.

## 8.3. Ordenación estructural

### 8.3.1. Categorización de suelo

Vista la realidad consolidada existente, la mayor parte de esta AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, y el resto, que se corresponde con el suelo industrial vacante u obsoleto, se categoriza como suelo urbano no consolidado.



|                                     |                                    |   |
|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| Urbano consolidado                  | Rústico de protección costera      | Rústico de protección de infraestructuras |
| Urbano no consolidado               | Rústico de protección hidrológica  | Rústico de protección natural             |
| Urbanizable sectorizado no ordenado | Rústico de protección paisajística | Rústico de asentamiento rural             |
| Urbanizable no sectorizado          | Rústico de protección agraria      | Rústico de asentamiento agrícola          |

Figura 8.2: Categorización de suelo

### 8.3.2. Elementos estructurantes

Los viarios que estructuran esta AUH son los que la delimitan, la autopista del Norte (TF-5), viario territorial de nivel 1, que conecta el área a nivel municipal e insular, y las carreteras generales La Cuesta-Taco y El Rosario, viarios urbanos de nivel 1, que sirven de ejes de comunicación interna y externa del núcleo de Taco en dirección este-oeste. Por último, la calle de Los Custodios, también viario urbano de nivel 1, establecido como eje interior norte-sur, desde la avenida de Los Majuelos hasta la Carretera General El Rosario.

Se definen dos elementos estructurantes no viarios en esta AUH, correspondientes a sistemas generales, son:

- El Museo y Sala de Conciertos El Polvorín, La Piscina Cubierta El Polvorín, El Centro Ciudadano El Polvorín y Servicios públicos (Policía Local), todos dentro del Parque urbano el Polvorín.
- El Tanatorio Tenerife, de carácter privado, en la calle Travesía Autopista.

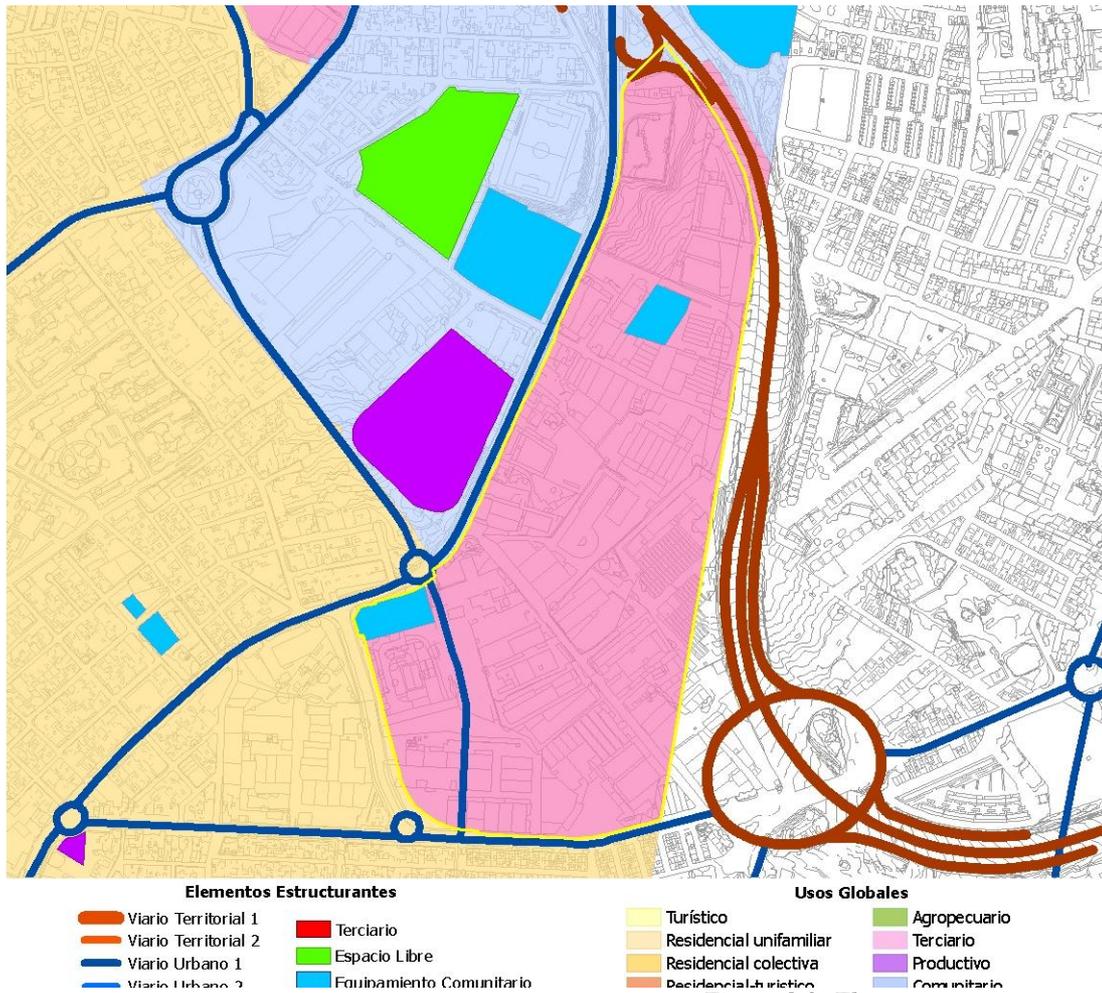


Figura 8.3: Elementos estructurantes

## 8.4. Ordenación de áreas existentes

### 8.4.1. Trama urbana

Los nuevos trazados viarios se plantean únicamente dentro de los ámbitos de gestión sistemática (S2) y como conexión de estas áreas nuevas con el sistema viario existente. La ausencia de viario en el interior de las grandes manzanas, impide la ocupación urbana y la articulación de las comunicaciones entre las diferentes zonas dentro del área y con las áreas vecinas. La ordenación que se plantea tiene como objetivo completar la trama urbana, sin afectar en lo posible las edificaciones existentes.

La ordenación del viario se realiza de la siguiente manera:

- a) La autopista TF5, viario territorial de nivel 1, se ordena con una sección tipo S.01, con una mediana central ajardinada y calzadas laterales de 3 y 4 carriles por sentido. Se propone la remodelación del enlace situado a la altura de la Carretera del Rosario mediante una gran rotonda de 3 carriles. Este enlace resuelve las conexiones de la Carretera del Rosario, las entradas y salidas desde la autopista, la línea de tranvía y el nuevo viario organizador del área industrial. El enlace se sitúa dentro del término municipal de Santa Cruz pero, debido a las afecciones que se establecen en los dos municipios, en el presente Plan se estima que debe ser resuelto conjuntamente.

- b) Para los viarios urbanos de nivel 1, carreteras generales El Rosario y La Cuesta-Taco se propone una sección tipo S.06, con una mediana central y calzadas en sus laterales, sin aparcamientos y aceras en sus extremos. La mediana central estará ocupada por el tranvía en ambos viarios.
- c) Para los viarios locales principales se proponen secciones tipos S.11 y S.12, bidireccional el primero y de única dirección el segundo, con aparcamiento en línea cuando el ancho de la vía lo permite y aceras en sus extremos.

Se establecen escasas rectificaciones de alineaciones en el conjunto de la trama, que no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Los casos peculiares de afección por alineaciones son:

- a) En la Carretera General La Cuesta-Taco se rectifican las alineaciones de tres piezas para mejorar la sección del viario, dotándolo de una calzada de dos carriles para el lado más oriental, en aquellos tramos que se considera necesario, y de una acera de mayores dimensiones.
- b) En la calle de los Pescadores se rectifican las alineaciones, a ambos lados de la vía, para completar la sección hasta los 14 metros, dándole mayor entidad a la calle y proporcionándole la continuidad dimensional necesaria en todo su desarrollo, desde el AUH colindante.

8.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

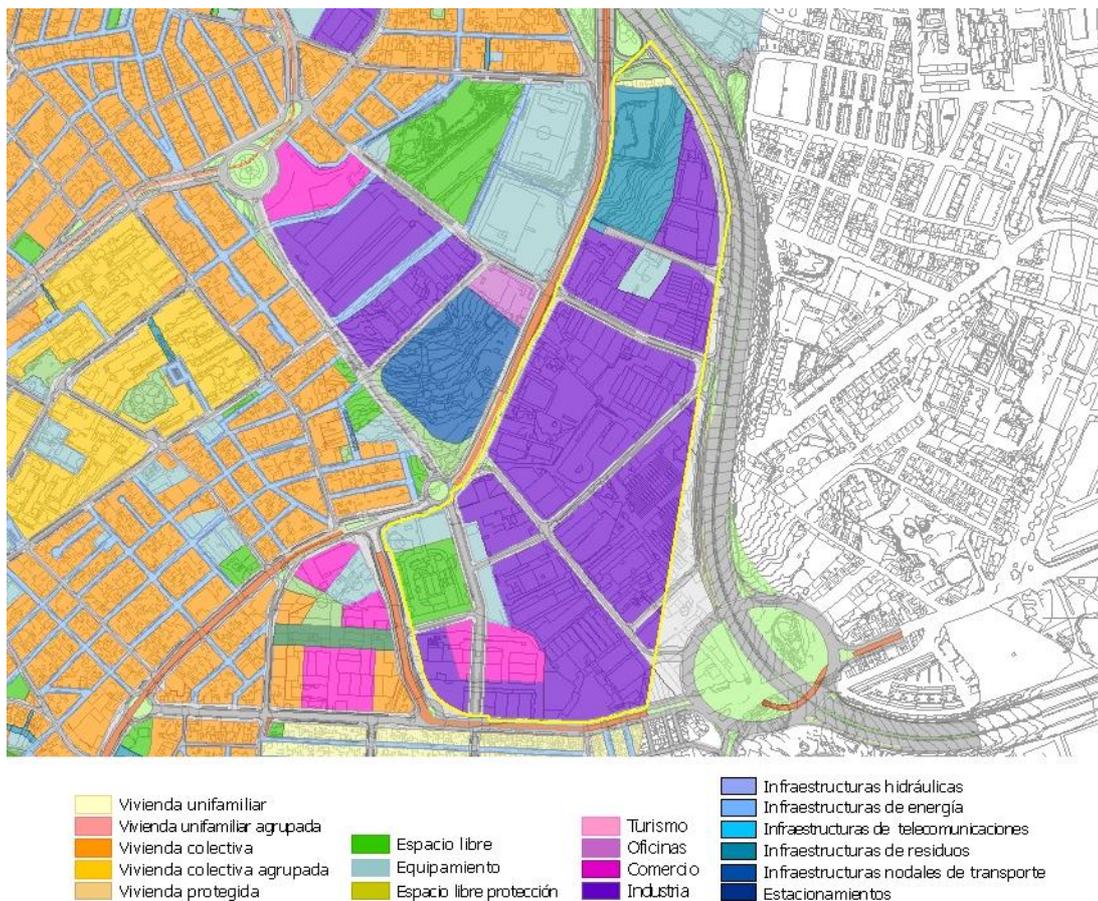


Figura 8.4: Usos pormenorizados principales del AUH

Los usos principales del conjunto del AUH son el industrial y el comercial. En el AUH también se encuentra una pequeña representación del uso de espacio libre con dos pequeñas piezas al oeste del AUH y una de mayores dimensiones localizada al este, junto a la Carretera General La Cuesta-Taco. En estas piezas se establece el uso principal ya mencionado con admisibilidad para cualquier uso de servicio comunitario.

#### 8.4.3. Condiciones de la edificación

Las determinaciones establecidas, sobre la parcela y la edificación de las piezas que configuran el tejido industrial y terciario, mantienen las características básicas de la trama existente. Se ha entendido que los parámetros más adecuados para la regulación de la edificación son la edificabilidad, la ocupación y la altura en plantas, y en aquellas manzanas donde se considere oportuno se utiliza la separación mínima a linderos o retranqueos mínimos a lo largo de las piezas, para alinear las fachadas. Mediante el establecimiento de estos parámetros se busca una imagen unitaria para las manzanas.

#### 8.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Con el fin de viabilizar la ordenación establecida se delimitan varios ámbitos de gestión asistemática que son los siguientes:

- a) Ámbitos de gestión asistemática de modalidad A2: tres ámbitos delimitados para la obtención y ejecución de viarios que completen la trama urbana ya que, como se ha mencionado anteriormente, el AUH carece de viario interior. El primero, da un servicio de acceso peatonal desde la Carretera General La Cuesta-Taco hacia la pieza de equipamiento con uso pormenorizado de tanatorio que se encuentra en el interior de la manzana, también da una solución al viario rodado proponiendo un fondo de saco. Y los otros dos, conectan la vía interna de la Autopista del Norte (TF-5) con la calle de Las Industrias, completando así la pequeña circunvalación de la zona industrial y permitiendo el acceso desde la zona central al AUH.
- b) ámbitos de gestión asistemática de modalidad A5, con sus recintos de obtención, para dar conexión con la trama urbana existente a las vías propuestas dentro del ámbito de gestión sistemática S2 al suroeste, conectándolo con la Carretera General La Cuesta-Taco, la Carretera General El Rosario, la calle de Las Industrias y la calle San José Obrero.

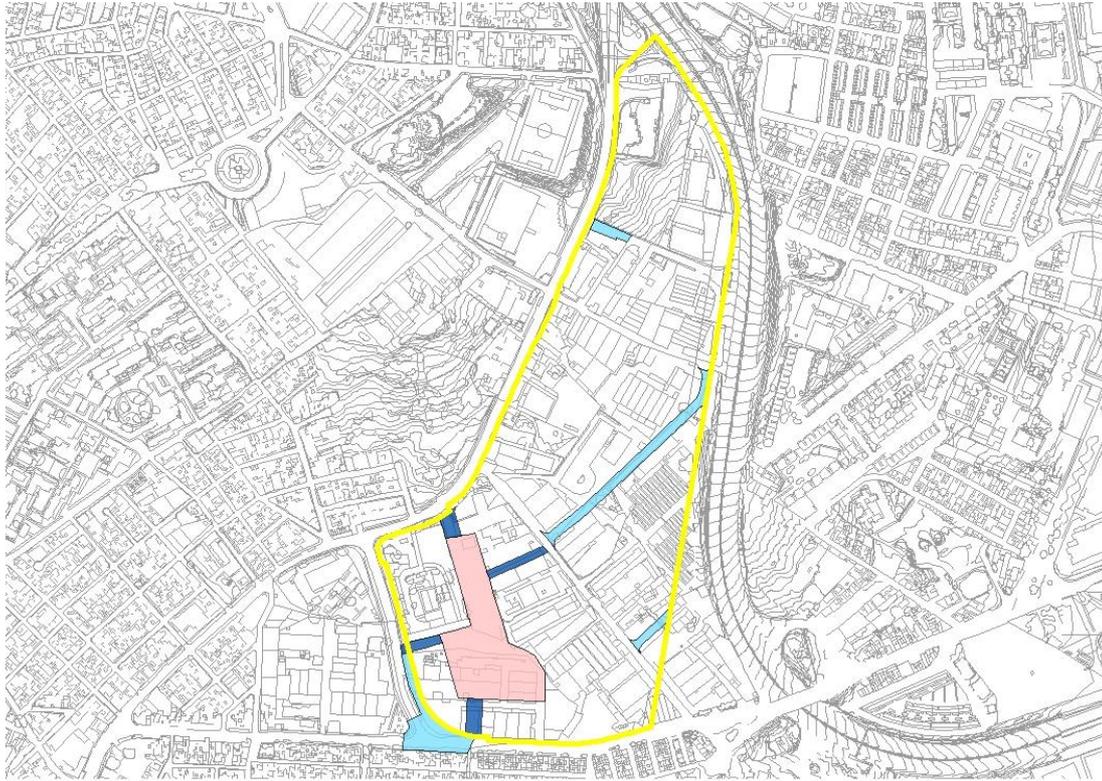


Figura 8.5: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

## 8.5. Áreas nuevas

### 8.5.1. Ámbito de gestión sistemática de Los Custodios

Este ámbito comprende los terrenos interiores con una superficie de 15.134,12 m<sup>2</sup>s, de la manzana delimitada por la Carretera General El Rosario, la calle San José Obrero, la Carretera General La Cuesta-Taco y la calle Las Industrias.

El ámbito de gestión, que se localiza en suelo urbano no consolidado, comprende parte de una unidad de actuación ya contemplada en el PGO-2004. El objetivo principal de la ordenación es cerrar la red de viario estructurante, completando la calle de Los Custodios, vía urbana de nivel 1, dando accesibilidad al interior de la manzana y aumentando el aprovechamiento de estos terrenos.

Es así que se plantea el viario anteriormente mencionado, al completar la calle de Los Custodios se materializa el eje de comunicación norte-sur para esta zona del núcleo de Taco, uniendo la avenida de Los Majuelos con la Carretera General El Rosario. La sección viaria que se plantea es S.10. Las restantes vías que configuran el viario del área nueva, viarios de conexión con la trama urbana existente, se plantean con las secciones S.11 y S.12.

Los usos propuestos: industrial y comercial, apuestan por la regeneración y reactivación de la zona. Las determinaciones establecidas para la edificación se limitan a la definición de los parámetros de altura máxima en plantas y la edificabilidad máxima, considerándose los necesarios para el uso y para dar continuidad a la imagen de la zona.

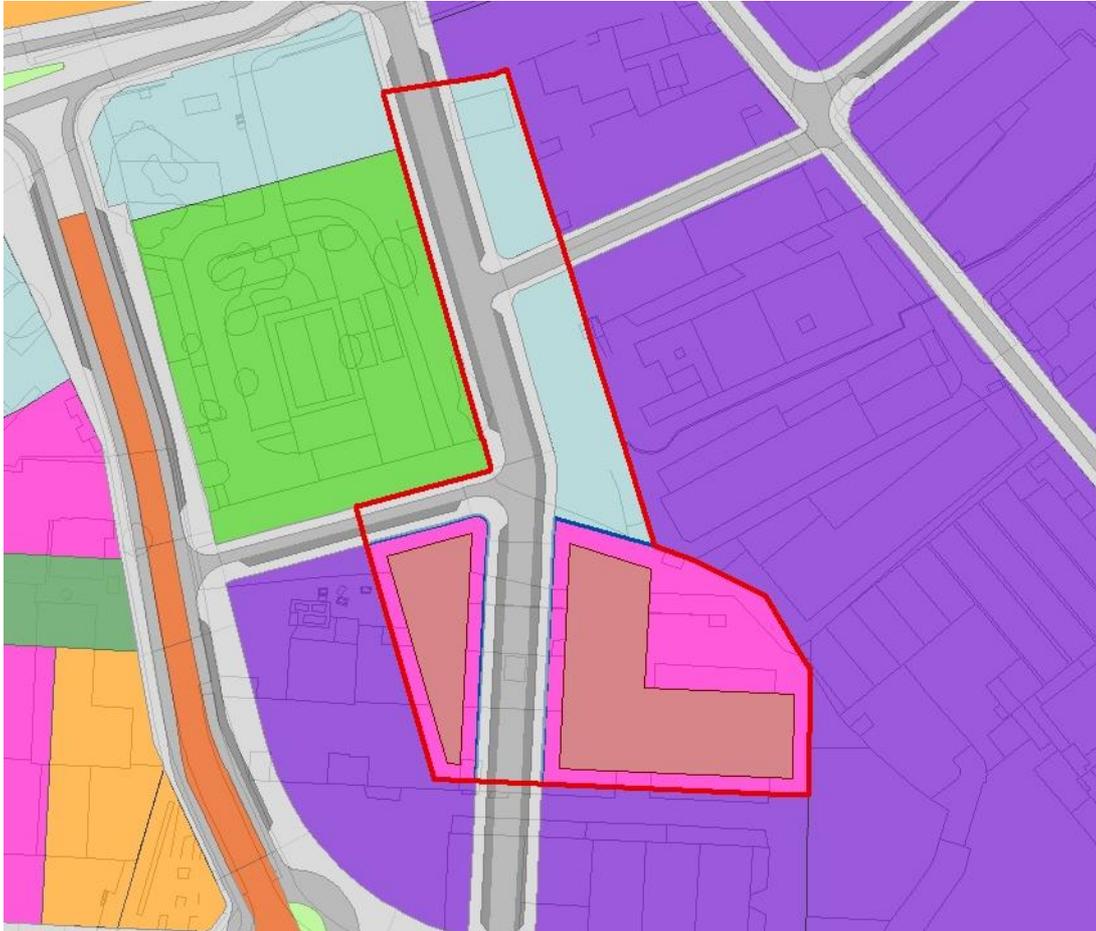


Figura 8.6: Ordenación del ámbito de gestión sistemática Los Custodios



## 9. AUH-1210: TACO-SAN LUIS GONZAGA

### 9.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea, situada en el núcleo de Taco, tiene los siguientes límites:

- a) Al noroeste, la avenida de Taco.
- b) Al norte, la Carretera General del Rosario.
- c) Al este y al oeste, el Municipio de Santa Cruz.
- d) Al sur, la montaña de Taco y la calle Santo Tomás de Aquino.



*Figura 9.1: Delimitación del AUH*

El uso predominante del AUH es el residencial, aunque hay una presencia destacada de uso industrial y equipamientos. La mayoría de sus zonas libres se concentran en grandes espacios, a diferencia de lo habitual en el barrio de Taco donde usualmente se encuentran pequeños fragmentos de espacios libres para completar piezas destinadas a otros usos.

### 9.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La condición de manzana cerrada es la más característica de la edificación existente en el AUH, se mezcla la antigua vivienda unifamiliar entre medianeras con los nuevos bloques de vivienda colectiva. Es un área en pleno proceso de renovación urbana que mantiene su marcado carácter residencial. En las manzanas con fachada a la Carretera General del Rosario y avenida de Taco también se desarrollan actividades de índole económica, por lo que en las plantas bajas de las edificaciones existe el uso de comercio y oficinas.



El objetivo de ordenación del AUH es conservar la imagen preexistente, estableciendo los parámetros de ordenación según las características de las distintas zonas.

Entre los criterios específicos de ordenación destacan los siguientes:

- En esta AUH se tienen en cuenta las determinaciones para el barrio de San Matías en su conjunto, lo que conlleva la implantación de un "circuito de centralidad" en el barrio, basado en la avenida de San Matías, la calle de San Agustín y el cierre, desde ésta a la anterior, a través de un nuevo eje de borde en la montaña de Taco. La actuación pública consistirá en reurbanizar ese circuito para reforzar el tránsito peatonal y de bici, la renovación edificatoria y la localización de actividades comerciales.
- Al oeste del AUH en la esquina formada por la avenida de Taco y la calle Maxorata se propone, mediante una doble ordenación, generar un cinturón semicircular de plazas y zonas comerciales abiertas, articulado por un itinerario peatonal.
- Al norte del AUH, la zona está compuesta únicamente por viviendas unifamiliares antiguas construidas a partir de un parcelario excesivamente fragmentado. Por ello, se pretende plantear, mediante ámbitos de gestión de doble ordenación, la unificación de parcelas por pieza y su ordenación mediante vivienda colectiva con bajo comercial, regenerando así la imagen de la zona.
- El límite con el Municipio de Santa Cruz se ha tratado buscando la continuidad urbana mediante la coherencia del planeamiento en los puntos de encuentro.

### 9.3. Ordenación estructural

#### 9.3.1. Categorización de suelo

Dada la realidad consolidada existente, la mayor parte de esta AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, exceptuando una pequeña superficie de terreno, localizada al suroeste, que se categoriza como suelo urbano no consolidado.

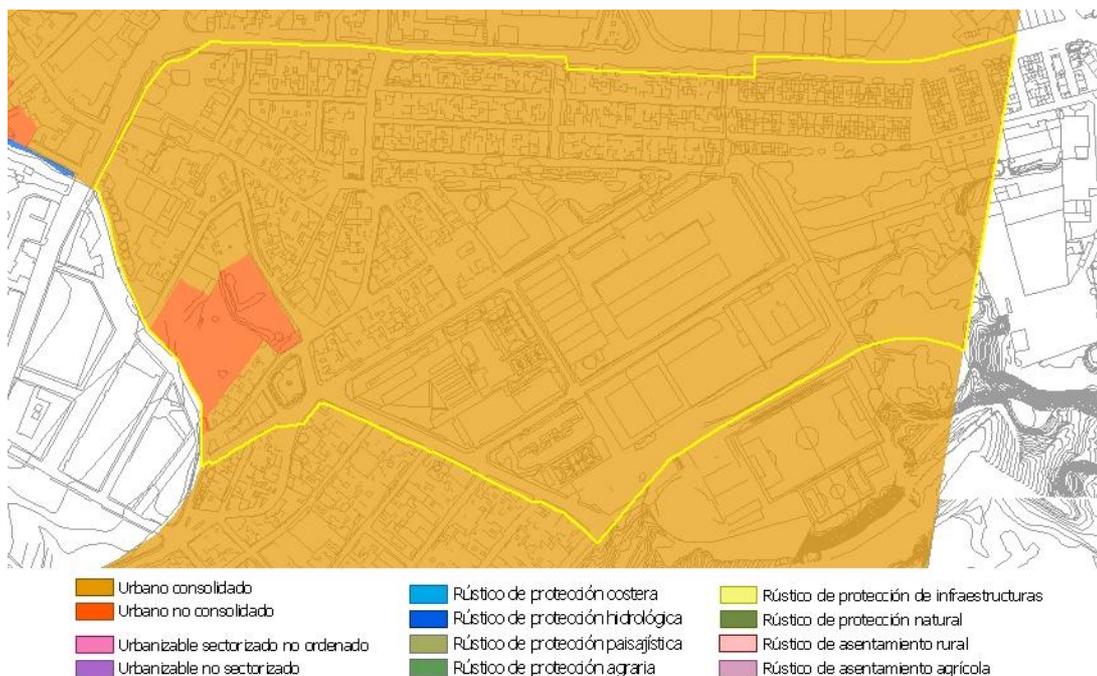


Figura 9.2: Categorización de suelo

### 9.3.2. Elementos estructurantes

Los elementos estructurantes presentes en esta AUH son, la Carretera General del Rosario y la avenida de Taco, viarios urbanos de nivel 1, que sirven de conexión al barrio de Taco con la Autopista del Norte (viario territorial de nivel 1), y la calle Santo Tomás de Aquino y su prolongación, viario urbano de nivel 2, que comunica el sur del núcleo de este a oeste.

Los elementos estructurantes, que corresponden a sistemas generales, de esta AUH son, la Tenencia de Alcaldía de Taco y el IES Marina Cebrián, junto con una nueva infraestructura de transporte, aparcamiento, colindante a la avenida de Taco.

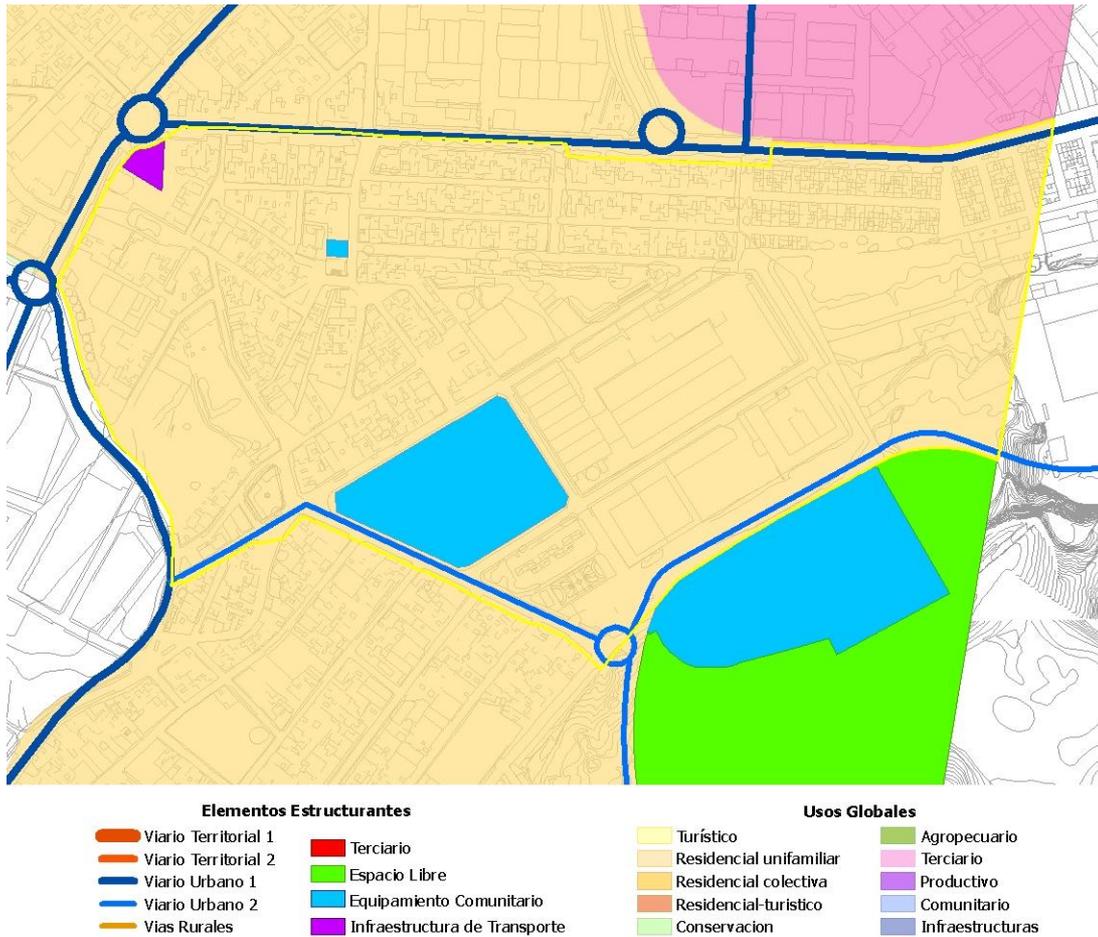


Figura 9.3: Elementos estructurantes

## 9.4. Ordenación de áreas existentes

### 9.4.1. Trama urbana

Las escasas rectificaciones que se establecen no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes. Los casos peculiares son:

- En la Carretera General del Rosario, tres afecciones concretarán definitivamente la continuidad lineal de esta fachada de la vía urbana.
- En el cruce de las calles San Miguel y San Luis, se plantea una expropiación para garantizar la continuidad de la calle Roque del Este y la propia calle San Luis.

- c) En el encuentro entre la calle El Hierro y la calle Gran Canaria se afectarán alineaciones para la construcción de una rotonda articuladora del tráfico.

Los viarios estructurantes, urbanos de nivel 1, y la calle Gran Canaria bordean el área, articulando el viario local principal. Este último que cumple la función de organizador del tráfico de mayor relevancia del AUH, está compuesto por las calles: Candelaria, Los Santos, Los Charcos, Nuestra Señora de Los Remedios y El Hierro.

La ordenación interior del viario se realiza mediante los siguientes criterios:

- a) Para el viario urbano de nivel 1, se propone una sección S.06, con una mediana central y calzadas en sus laterales, sin aparcamientos y aceras en sus extremos. La mediana central estará ocupada por el tranvía en algunos tramos.
- b) Para los viarios locales principales, se proponen secciones S.08, S.11 y S.12, bidireccionales los dos primeros y de única dirección el último, con aparcamiento en línea cuando el ancho de la vía lo permite y aceras en sus extremos.
- c) El viario local interior, se ordena mediante S.14, S.15, S.16 de coexistencia y peatonales, dependiendo de sus características previas en la trama debido a su alto nivel de consolidación. Los diseños propuestos intentan garantizar la adopción de las medidas necesarias para evitar altas velocidades y mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

#### 9.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal del AUH es el residencial, combinado con equipamientos y uso industrial. Este último se caracteriza por ser industrial-almacén, o industrial-comercial, en naves ubicadas en grandes manzanas. La actividad industrial tiene un gran peso en el conjunto de la economía de una zona a caballo entre el sector secundario y el terciario.

Hay una gran presencia de equipamientos, nueve piezas con los siguientes usos pormenorizados: institucional, educacional, religioso, asistencial, deportivo y, por último, dos piezas sin un uso atribuido. La cercanía de la zona Montaña de Taco, donde se prevé un gran parque urbano, conformaría, junto al resto de equipamientos ya citados, un conjunto de servicios y ocio completo para el barrio de Taco.

En las piezas localizadas en las vías que conforman el "circuito de centralidad" se ha definido para la planta baja, un uso mayoritariamente comercial.

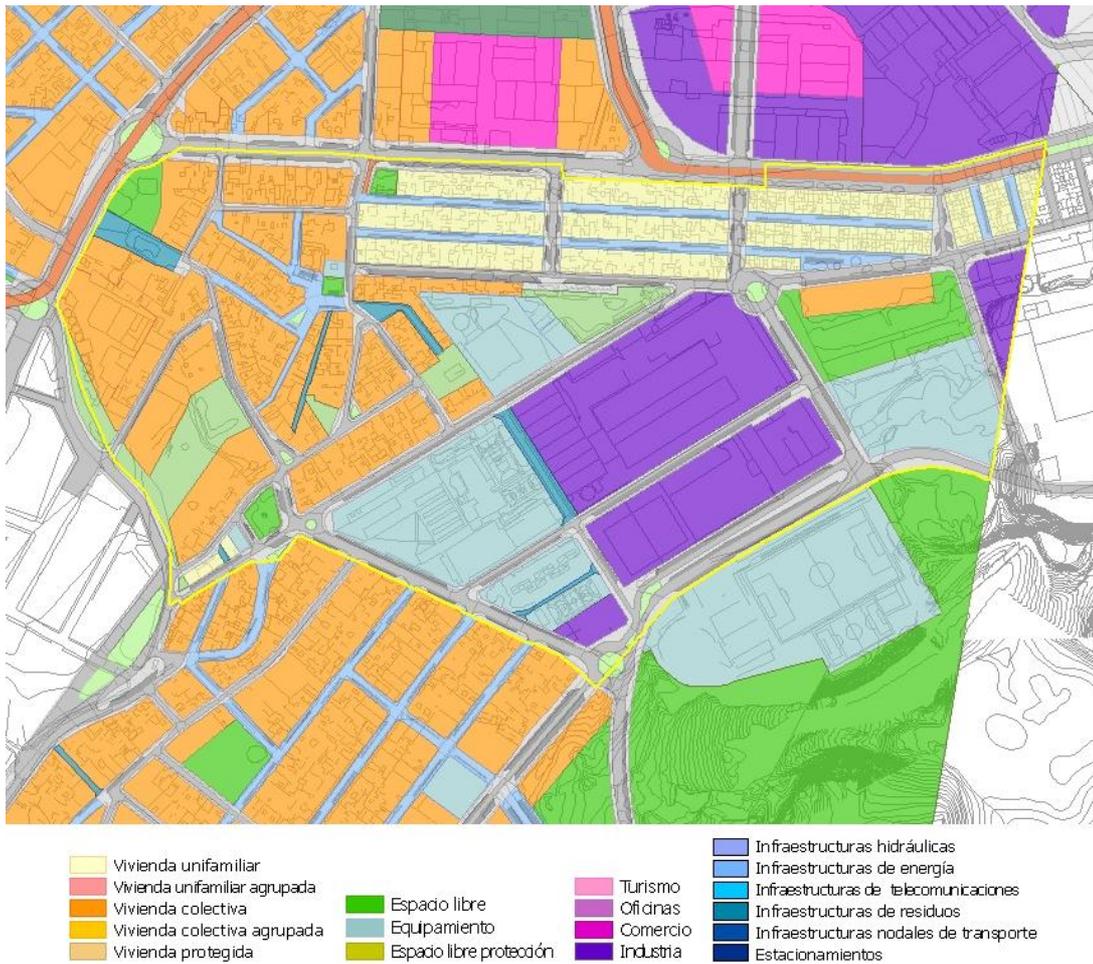


Figura 9.4: Usos pormenorizados principales del AUH

### 9.4.3. Condiciones de la edificación

En las piezas residenciales unifamiliares se ha mantenido el carácter de la zona mediante parámetros en la edificación como adosamiento a lindero lateral obligatorio, líneas de disposición obligatoria coincidente con los linderos frontales y altura máxima en plantas, aunque aumentando una altura para posibilitar un pequeño crecimiento de la construcción y beneficiar el aprovechamiento de una parcelación excesiva sin que conlleve una mayor densidad demográfica. También se han fijado ciertos límites a la parcela para evitar que la subparcelación siga desarrollándose.

Los parámetros para las piezas de uso residencial colectivo son prácticamente los mismos que para el unifamiliar, salvo en aquellos casos que se plantea edificación aislada.

En las piezas industriales se han fijado unos límites para las condiciones de parcela, la ocupación y la edificabilidad, intentando evitar la excesiva división y una ocupación masiva. Por otro lado, en las piezas de equipamiento sólo se ha fijado la edificabilidad, para que los servicios que estos usos prestan puedan desarrollarse adecuadamente en su consolidación material, aunque se controle la superficie construida para que el urbanismo de la zona sea coherente.



#### 9.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Las actuaciones de esta AUH que se llevan a cabo mediante procedimientos asistemáticos en suelo urbano consolidado, son las descritas a continuación:

- a) Ámbitos de gestión asistemática de modalidad A2: Son ocho ámbitos destinados a completar el entramado y a lograr la completa configuración lineal de sus vías y dotarlas de la sección necesaria para los usos atribuidos.
- b) Ámbito de gestión asistemática A7, doble ordenación. Se plantea una ordenación alternativa a la primera ordenación. Localizado al oeste del AUH, ocupa las parcelas con frente a la Avenida de Taco, y la calle Maxorata. Su ordenación y justificación se detalla en el documento D5. Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO.

Por último y continuando con la gestión tramitada durante la vigencia del PGO 2004, se delimita un ámbito de gestión sistemática transitorio (S5) localizada en el suroeste del AUH, en la manzana formada por las calles Los Santos, Nuestra Señora de Los Remedios, Las Palmeras y Maxorata.

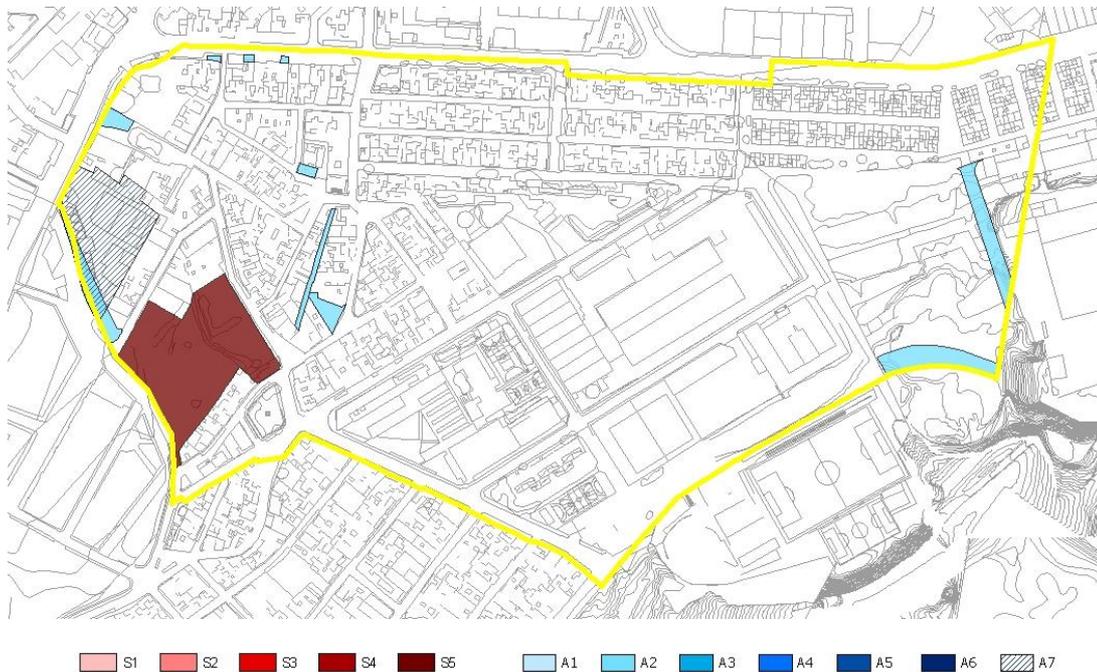


Figura 9.5: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

## 10. AUH-1212: TACO SUR

### 10.1. Delimitación y descripción general

El Área Urbanística Homogénea de Taco Sur forma parte del núcleo de Taco y sus límites quedan definidos de la siguiente manera:

- a) Al norte, por las calles La Candelaria, Santo Tomás de Aquino y la prolongación de la avenida San Matías.
- b) Al suroeste, las calles Rocío, San Salvador, Virgen de la Luz y San Nicolás.
- c) Tanto al este como al oeste el AUH limita con el Municipio de Santa Cruz. Al oeste mediante la calle del Rosario.



Figura 10.1: Delimitación del AUH

En esta AUH existen dos grandes áreas con diferentes usos. Por un lado el residencial, con una imagen continua y unitaria generada a partir de edificaciones alineadas a lindero frontal, y adosadas a lindero lateral, en consonancia con el resto del núcleo. Por otro, el área de equipamiento y futuro espacio libre Parque Montaña Taco que ocupa una gran superficie del AUH y que, actualmente, se encuentra segmentada por las continuas extracciones de áridos. En ésta se pretende intervenir mediante una mejora paisajística y funcional.

### 10.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

La principal característica del AUH es la predominancia del uso residencial unifamiliar junto al residencial colectivo. Con frecuencia se alternan en una misma calle viviendas unifamiliares de una o dos plantas en parcelas pequeñas (con planta baja de uso residencial, terciario o salón sin uso específico), con residencial colectivo de pequeño tamaño de una o dos viviendas máximo por planta.



En mucha menor medida se encuentran edificios de residencial colectivo de tamaño medio, ya que la parcela tipo, de tamaño reducido, dificulta los desarrollos edificatorios de cierta entidad. Las manzanas, en general, tienen una excesiva parcelación, dando como resultado edificaciones con un lindero frontal estrecho y mucha profundidad y, en consecuencia, viviendas con unas condiciones inadecuadas de habitabilidad.

Respecto a la ordenación de la edificación el objetivo es homogeneizar las distintas zonas del AUH por medio de la regulación de los parámetros urbanísticos, no sólo en aquellas piezas destinadas a uso residencial sino también al dotacional. Para ello se han establecido determinaciones sobre la altura máxima en plantas y la obligatoriedad de adosarse al lindero lateral. Los parámetros de parcela se han establecido con el fin de optimizar la edificación resultante con dimensiones edificatorias adecuadas.

En el barrio de San Matías, conformado por las AUH: Taco-San Luís Gonzaga, Taco Sur y San Matías, se han definido una serie de intervenciones con carácter general, entre ellas las siguientes afectan al AUH-Taco Sur:

- a) La principal actuación y más relevante, no sólo para el barrio sino para toda esta área, es la rehabilitación paisajística y funcional de la montaña de Taco para la puesta en servicio del gran parque metropolitano, con dotaciones varias y capacidad de acogida para múltiples actividades culturales, deportivas y de ocio.
- b) La definición, en la fachada sur y suroeste del barrio, de una avenida urbana desde el final de la avenida de Taco hasta el borde oeste de la montaña de Taco.
- c) La implantación de un "circuito de centralidad" basado en la avenida de San Matías, la calle San Agustín y el cierre de ésta a través de un nuevo eje viario que circunvale la montaña de Taco. La actuación pública consistirá en la reurbanización de ese circuito para reforzar el tránsito peatonal. Se fomenta mediante normativa y convenios de gestión urbanística la renovación edificatoria y la localización de actividades comerciales. Se localizarán equipamientos edificados destinados sobre todo a servicios sociales, culturales y de actividad ciudadana.
- d) A escala municipal y con respecto al futuro parque metropolitano de la montaña de Taco es necesario reforzar la integración de la estructura viaria con la del vecino término municipal de Santa Cruz, mejorando los viarios a fin de garantizar la suficiente funcionalidad de los mismos como soporte de los futuros equipamientos. Es por ello por lo que se prevé enlazar la vía paralela a la calle Manjón frente al Complejo Deportivo Montaña Taco y la vía perpendicular a la calle San Agustín en contacto con la montaña de Taco.
- e) La creación de un nuevo parque situado en la confluencia de las calles Antonio González Ramos, San salvador y Gran Rey, para cubrir la escasez de equipamientos de barrio.
- f) La apertura y continuación de la calle Tamargada hasta la calle San Nicolás y la continuidad de la calle San Nicolás bordeando la montaña de Taco hasta enlazar con la rotonda junto al Complejo Deportivo Montaña de Taco.

### **10.3. Ordenación estructural**

#### **10.3.1. Categorización de suelo**

La totalidad del suelo del AUH se categoriza como suelo urbano consolidado, tal y como se justifica en los criterios generales de la Memoria de Ordenación estructural de este PGO.

### 10.3.2. Elementos estructurantes

Los elementos estructurantes presentes en esta AUH son: la calle del Rosario, viario urbano de nivel 1, que sirve de conexión interno al barrio de Taco como eje norte-sur y externo comunicándolo con la Autopista del Norte. A este viario estructurante se suman la calle de los Ángeles, la calle Santo Tomás de Aquino y la calle San Nicolás, viarios urbanos de nivel 2, que comunican el sur del núcleo de este a oeste.

En el AUH se ubican dos elementos estructurantes no viarios, correspondientes a sistemas generales, estos son: el Complejo Deportivo Montaña de Taco y el Parque Urbano Montaña de Taco, propuesta de un gran parque metropolitano con dotaciones diversas y capacidad de acogida para actividades culturales, deportivas y de ocio.

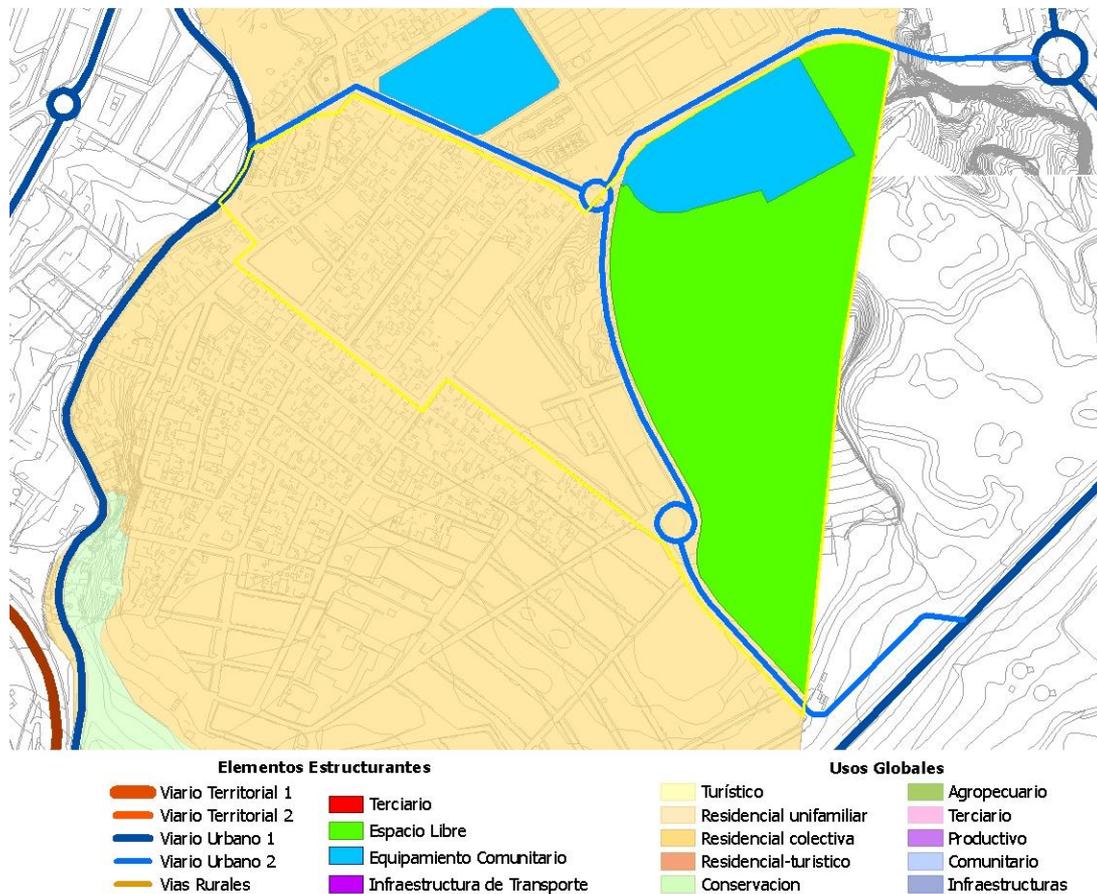


Figura 10.2: Elementos estructurantes

## 10.4. Ordenación de áreas existentes

### 10.4.1. Trama urbana

Esta AUH está bordeada al oeste por la calle del Rosario y se propone su prolongación para generar la conexión exterior del barrio de Taco con la autovía TF-2, carretera de enlace de la Autopista del Norte con la Autopista del Sur. A su vez, esta vía forma parte del viario de borde del barrio de San Matías, dentro de las actuaciones de mejora para el barrio.

Existen nuevas prolongaciones viarias que están directamente relacionadas con la conexión al término municipal de Santa Cruz y que ayudarán a circunvalar todo el espacio destinado a rehabilitación paisajística y funcional de la Montaña de Taco. Estas conexiones son la unión de la vía paralela a la calle Padre Manjón, frente al Complejo Deportivo Montaña Taco, y la avenida Nuevo Enlace Las Moraditas.

Internamente, la ordenación está conformada por viarios locales de tipo principal que organizan los tráficos dentro de la trama urbana del AUH canalizándolos hasta el viario local secundario. Se trata de las calles Las Lajas, Virgen de la Luz, San Salvador y la avenida San Matías. Esta red, junto con el viario urbano de nivel 1, se destina a albergar el tráfico motorizado principal conformando a la vez agrupaciones de manzanas denominadas “macromanizas”. Dentro de las “macromanizas” se ubican los viarios locales secundarios, con un tratamiento enfocado al peatón, a los usos estanciales y al aparcamiento, desincentivador de los tráficos de paso, obligando al tráfico motorizado al uso del viario secundario.

El diseño interior viario se hace con los siguientes criterios y secciones tipo:

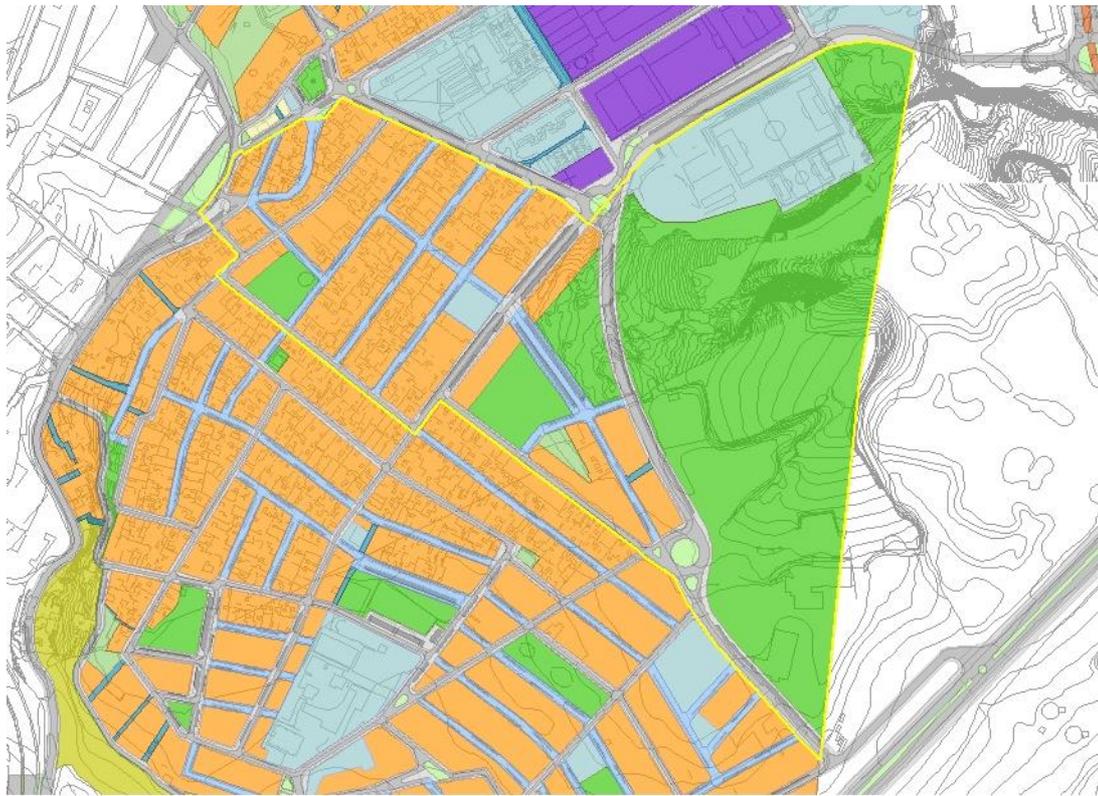
- a) El viario urbano de nivel 1, la calle del Rosario, se ordena mediante la sección tipo S.08, dando continuidad al viario estructural con una calzada bidireccional, con aparcamiento en línea cuando el ancho de la vía lo permite y aceras en sus extremos
- b) Para el viario urbano de nivel 2, la calle de Los Ángeles, el nuevo tramo viario entre las calles Virgen de la Luz y Santo Tomás de Aquino y el tramo viario de la calle San Nicolás, se establece una ordenación mediante las secciones tipo S.08, con una calzada de doble sentido de circulación y aparcamientos en línea en un lateral, y S.12, con un único carril y bandas de aparcamientos donde la sección lo permita.
- c) Para el viario local principal se propone una sección tipo S.12, con calzada unidireccional y aparcamientos donde se disponga de ancho suficiente.
- d) El viario local secundario localizado dentro de las macromanizas, según la sección disponible y la necesidad de responder a la demanda de aparcamiento, circulación rodada, peatonal y usos estanciales, se ordena mediante una sección tipo S.16 de coexistencia, recogiendo los tráficos finalistas. El diseño de la calle se hará de tal forma que se eviten altas velocidades mejorando la calidad ambiental y estética con la dotación de vegetación y elementos urbanos.

Las rectificaciones que se establecen no implican afecciones inmediatas sobre las propiedades colindantes.

#### 10.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal es el residencial colectivo, con importante presencia de garajes y locales comerciales en planta baja. En calles como San Matías o Santo Tomás de Aquino el uso en planta baja es más homogéneo, destinándose en su mayoría a locales comerciales. Hay que añadir el futuro Parque Metropolitano de Montaña Taco, con dotaciones diversas y capacidad de acogida para múltiples actividades culturales, deportivas y de ocio. Y por último, es destacable el único equipamiento inserto dentro de la trama urbana, localizado en la manzana formada por la calle Garajonay, la calle Tamargada y la avenida San Matías, que será el futuro Centro Ciudadano de San Matías II. Y un espacio libre en la pieza definida por las calles Gran Rey, San Salvador y Antonio González Ramos.

El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios generales.



|                               |                          |           |  |
|-------------------------------|--------------------------|-----------|--|
| Vivienda unifamiliar          | Espacio libre            | Turismo   | Infraestructuras hidráulicas           |
| Vivienda unifamiliar agrupada | Equipamiento             | Oficinas  | Infraestructuras de energía            |
| Vivienda colectiva            | Espacio libre protección | Comercio  | Infraestructuras de telecomunicaciones |
| Vivienda protegida            |                          | Industria | Infraestructuras de residuos           |
|                               |                          |           | Infraestructuras nodales de transporte |
|                               |                          |           | Estacionamientos                       |

Figura 10.3: Usos pormenorizados principales del AUH

### 10.4.3. Condiciones de la edificación

En las piezas con uso residencial se ha mantenido el carácter de la zona, consolidándolo casi en su totalidad con una imagen continua y unitaria. Para ello se ha determinado como condiciones a la edificación: la altura máxima en plantas y el adosamiento lateral obligatorio. Con respecto a las condiciones de parcela se han establecido los siguientes criterios: el tamaño mínimo de parcela, para evitar la excesiva subparcelación y el lindero mínimo frontal, para que el parcelario resultante resulte geoméricamente proporcionado. También se han definido líneas de disposición obligatoria a ambos márgenes de la calle del Cedro, para definir una fachada alineada con jardín delantero.

En el futuro equipamiento Centro Ciudadano de San Matías II, inserto en la pieza residencial, se han mantenido criterios semejantes a los atribuidos al uso vivienda para ser coherentes con la homogeneidad del área.

Y por último, en el equipamiento con mayor superficie y parcela aislada Complejo Deportivo Montaña de Taco se ha fijado únicamente la edificabilidad, para que los servicios que estos usos prestan tengan la posibilidad de un desarrollo más adecuado en su consolidación material.



#### 10.4.4. Condiciones de gestión urbanística

Con el fin de viabilizar la ordenación establecida en suelo urbano se delimitan varios ámbitos de gestión asistemáticos, y son:

- a) Ámbitos de gestión asistemática de modalidad A2, un ámbito delimitado para crear la conexión entre la calle Tamargada y la calle San Nicolás, siendo necesaria la obtención de los terrenos y su correspondiente urbanización, otro ámbito para ejecutar el viario colindante a Montaña de Taco, y tres ámbitos para obtener y ejecutar tres espacios libres.
- b) Ámbito de gestión asistemática de modalidad A4 con el fin de obtener el espacio libre de sistema general del Parque Urbano Montaña de Taco. El objetivo es poner en marcha un sistema general que abarque un parque metropolitano, con dotaciones diversas y capacidad de acogida para actividades culturales, deportivas y de ocio.
- c) Tres ámbitos de gestión asistemática de modalidad A7, doble ordenación. Se plantea una ordenación alternativa a la primera ordenación. Su ordenación y justificación se detalla en el documento D5. Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO.:
  - c.1. Los dos primeros ámbitos se localizan en los terrenos vacantes situados al suroeste de Montaña Taco y confinados por las calles Virgen de la Luz y San Nicolás. Se ordenan conjuntamente pero se dividen en dos ámbitos, según la estructura de la propiedad, para facilitar su gestión.
  - c.2. El tercer ámbito de doble ordenación está situado entre las calles San Salvador, Antonio González Ramos y Gran Rey.

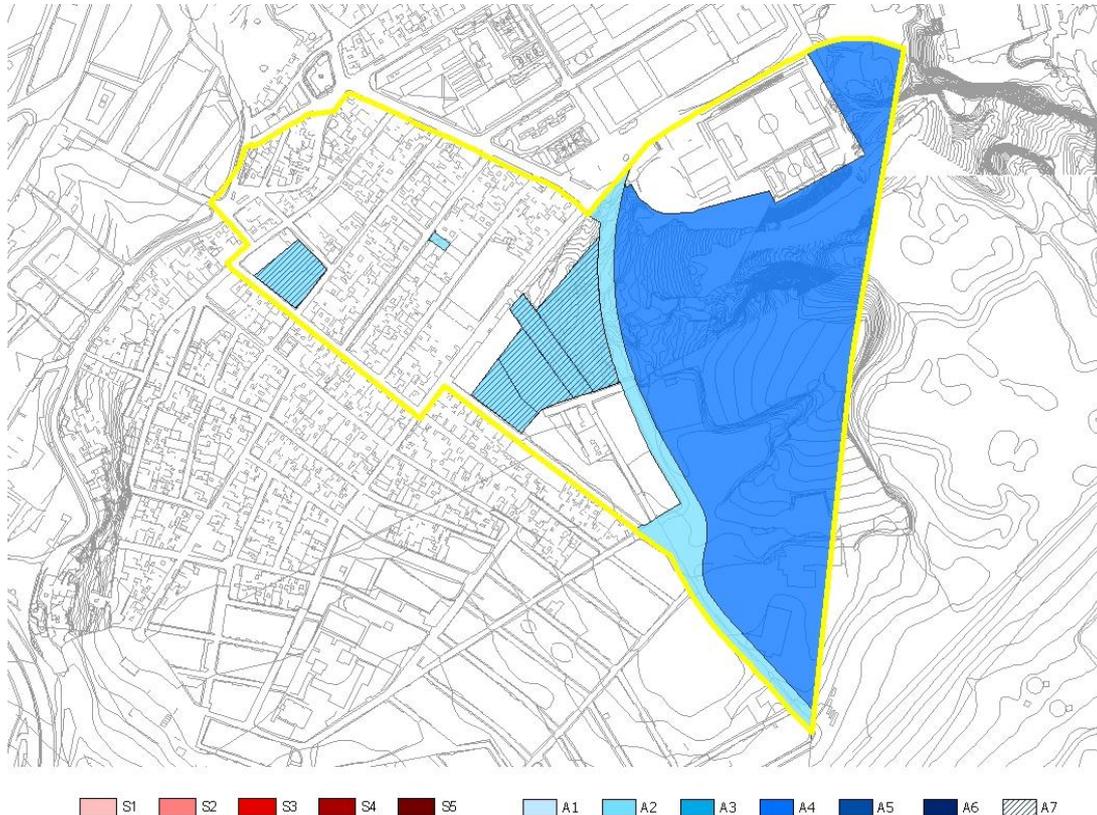


Figura 10.4: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH



## 11 AUH-1213: SAN MATÍAS

### 11.1. Delimitación y descripción general

Esta Área Urbanística Homogénea situada en el núcleo de Taco, tiene los siguientes límites:

- Al norte, las calles Rocío, San Salvador, Virgen de la Luz y San Nicolás.
- Al oeste, la calle del Rosario (límite con el Municipio de Santa Cruz).
- Al sur, el barranco del Muerto y las calles San Patricio y San Olegario.
- Al este, el municipio de Santa Cruz.



*Figura 11.1: Delimitación del AUH*

El uso característico del AUH es el residencial. El área se presenta con una imagen continua y unitaria, manzanas cerradas por edificaciones que se alinean a lindero frontal y se adosan a las medianeras. Los equipamientos están insertos en la trama urbana respetando las características del entorno, con la excepción de un docente localizado en una gran parcela y construido con la tipología de edificación abierta.

Por último, los espacios libres ocupan manzanas completas y en muchos casos las parcelas residuales resultantes del encuentro entre las piezas y el viario.



## 11.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación

El AUH San Matías se conforma en un área compacta de uso mixto. Destaca por su tipología edificatoria de residencial-salón, con las plantas altas destinadas a uso residencial y los salones en planta baja para usos terciarios e industriales de diversa índole, desde el mero almacén o garaje sin uso específico (lo que supone una reserva de espacio potencialmente convertible en actividad económica) hasta distintos establecimientos comerciales.

Estas actividades, a pesar de mantener la tradicional red de pequeño comercio, suponen un problema debido a la precariedad de la malla viaria y a la incompatibilidad de alguno de estos usos pormenorizados con el residencial.

En casi la totalidad del área la parcelación es excesiva, dando como resultado edificaciones con poco lindero frontal y mucha profundidad y, en consecuencia, viviendas con unas condiciones de habitabilidad inadecuadas. Por ello, los parámetros de parcela se han establecido buscando la optimización de las dimensiones edificatorias resultantes.

En áreas puntuales, destacando el frente del barranco del Muerto, se localizan continuos edificios de uso predominantemente residencial con una pésima calidad de fachada urbana y con abundancia de edificaciones en precario. Entre los espacios libres no ejecutados en el AUH destaca el borde del barranco del Muerto.

En cuanto a las referencias paisajísticas, el sistema natural más representativo del núcleo es la montaña de Taco, seriamente degradado por la actividad extractiva y pendiente de una adecuada operación de regeneración.

Se han definido una serie de intervenciones con carácter general para el barrio de San Matías (conformado por las AUH: Taco-San Luis Gonzaga, Taco Sur y San Matías). Entre las intervenciones mencionadas, las de relación específica con el AUH San Matías son las siguientes:

- a) Definición urbanística de la fachada sur y suroeste del barrio. Se propone completar el eje viario de borde que da continuidad a las calles San Olegario y San Patricio mediante la prolongación de la calle San Patricio hasta la avenida Ofra-El Chorrillo, que a su vez conecta con la calle del Rosario y la TF-2.
- b) Implantación de un "circuito de centralidad" en el barrio de San Matías basado en la avenida de San Matías, la calle de San Agustín y la vinculación de ambas a través de un nuevo eje de borde de la montaña de Taco. La actuación pública consistirá en la reurbanización de ese circuito para reforzar el tránsito peatonal. Se fomenta, mediante normativa y convenios de gestión urbanística, la renovación edificatoria y las actividades comerciales. Finalmente, se localizarán equipamientos destinados sobre todo a servicios sociales, culturales y de actividad ciudadana.
- c) Intervención paisajística en el tramo del barranco del Muerto entre el colegio San Matías y la calle del Rosario. Este espacio debería ser recuperado con vegetación y habilitado para usos propios de un espacio libre de esas características.
- d) Obtención de terrenos con destino público al sur del AUH, en el espacio comprendido entre la calle San Olegario y el nuevo eje Ofra-El Chorrillo, con cargo al sector urbanizable localizado más al sur (AUH Las Palomas), para lo cual se desarrollará una intervención de equipamientos y espacios libres.

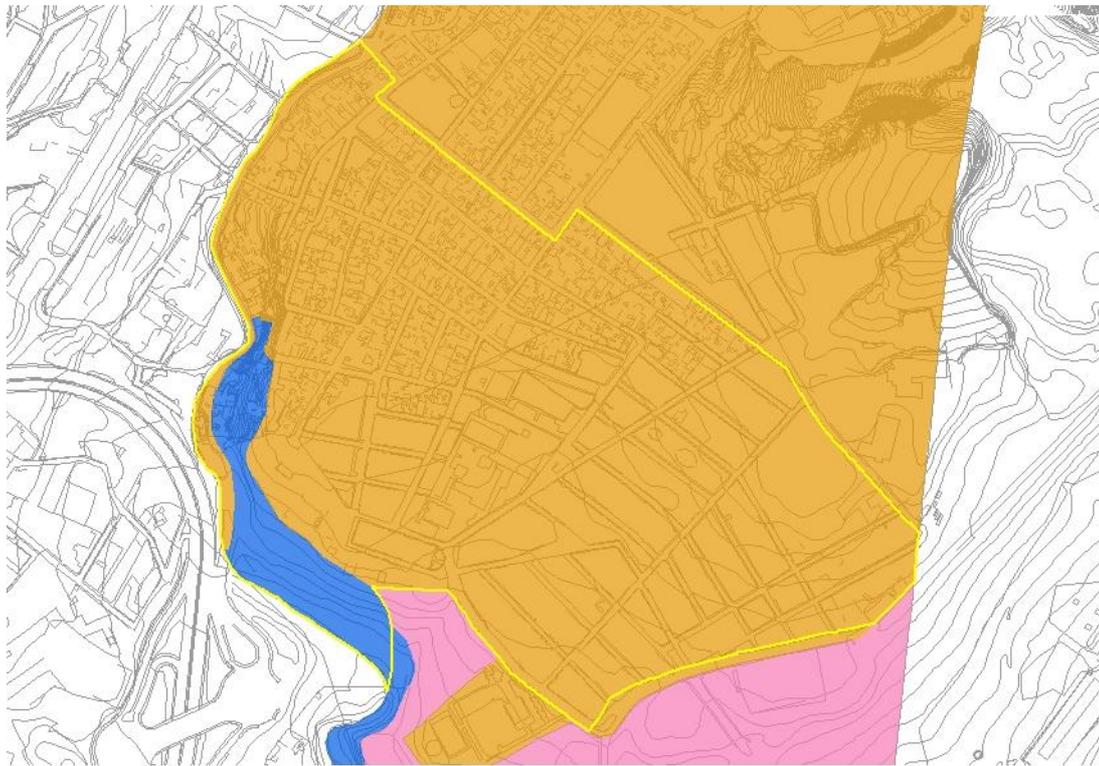


- e) Rehabilitación paisajística y funcional de la montaña de Taco para la puesta en servicio del gran parque metropolitano, con dotaciones varias y capacidad de acogida para múltiples actividades culturales, deportivas y de ocio.

En la zona este del AUH se observa la necesidad de mejora de la imagen y conformar una fachada armónica hacia el municipio vecino. También será necesario establecer la conexión entre viarios para crear una unión perimetral entre el este y el oeste del barrio (intervención contenida entre las actuaciones generales).

### 11.3. Ordenación estructural

#### 11.3.1. Categorización de suelo



|                                     |                                    |   |
|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| Urbano consolidado                  | Rústico de protección costera      | Rústico de protección de infraestructuras |
| Urbano no consolidado               | Rústico de protección hidrológica  | Rústico de protección natural             |
| Urbanizable sectorizado no ordenado | Rústico de protección paisajística | Rústico de asentamiento rural             |
| Urbanizable no sectorizado          | Rústico de protección agraria      | Rústico de asentamiento agrícola          |

Figura 11.2: Categorización de suelo

Casi la totalidad del suelo del AUH se encuentra categorizado como suelo urbano consolidado, exceptuando una franja por la que discurre el barranco del Muerto que se categoriza como suelo rústico de protección hidrológica.

#### 11.3.2. Elementos estructurantes

El AUH establece sus comunicaciones principales con el exterior a través de los siguientes viarios estructurantes perimetrales: al noroeste la calle del Rosario, viario urbano de nivel 1 que comunica el área a nivel municipal e insular, y al noreste la calle San Nicolás, viario urbano de nivel 2 que forma parte de un eje de comunicación interno de la zona sur del núcleo de Taco.

En esta AUH no se califica ninguna dotación o espacio libre público de sistema general, así como tampoco ningún elemento estructurante privado.

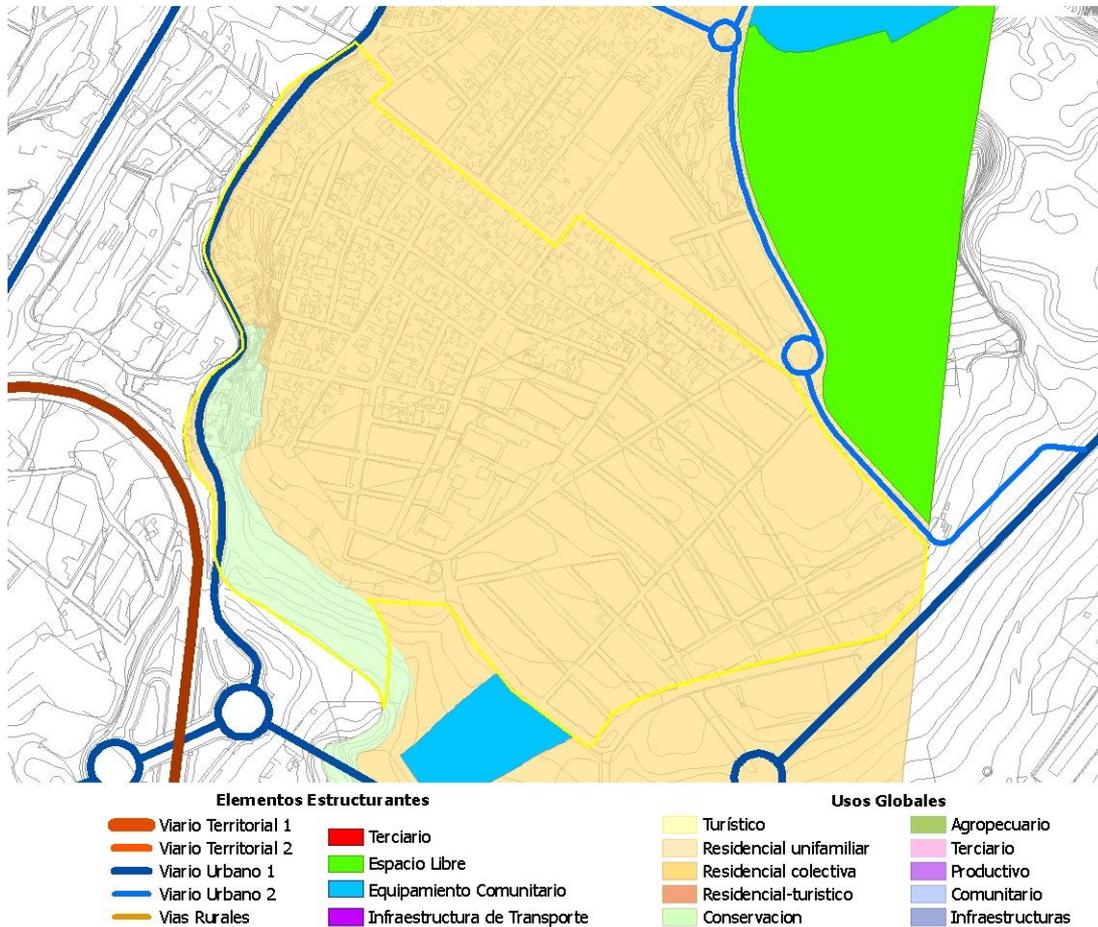


Figura 11.3: Elementos estructurantes

## 11.4. Ordenación de áreas existentes

### 11.4.1. Trama urbana

El interior del AUH está ordenado por viarios de tipo local principal que organizan los tráficos dentro de la trama urbana canalizándolos hasta el viario local secundario. Estas vías locales principales son las calles San Gregorio, San Jacinto, San Bartolomé, San Gaspar, San Jorge, San Juan Bautista, San Patricio, Santo Ángel de la Guarda, San Mauricio, San Agustín, Virgen de la Luz, San Salvador y la avenida de San Matías.

Esta red conforma agrupaciones denominadas “macromananzas” que albergan el tráfico motorizado principal. Dentro de las “macromananzas” se ubican los viarios locales secundarios, con un tratamiento claramente residencial, sin incentivar los tráficos de paso, que tendrán sentidos enfrentados. Dispondrán de aparcamiento, siendo el peatón el principal protagonista. Resalta el "circuito de centralidad" propuesto para el barrio, formado por la avenida de San Matías, la calle de San Agustín y la calle San Juan Bautista.

La ordenación del viario urbano de nivel 1, calle del Rosario, plantea una sección del tipo S.08 con aceras en ambos márgenes y calzada con dos carriles y doble sentido de circulación. Respecto al viario local principal que organiza las macromananzas, casi su totalidad se ordena mediante una sección del tipo S.12, salvo la calle San Patricio que se ordena con una sección del tipo S.10 pues dispone de doble sentido de circulación mientras que el resto dispone de un único carril.

Y por último, el viario local secundario se ordena con secciones del tipo S.14, S.15 y S.16, esta última de coexistencia en el interior de las macromananzas, en ellas se recogen los tráfico finalistas. El diseño de la calle adoptará las medidas necesarias que eviten altas velocidades mejorando la calidad ambiental mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

Las modificaciones en las alineaciones viarias son numerosas ya que prácticamente todas las secciones actuales son tratadas mediante intervenciones no programadas. Entre ellas se ha de destacar una afección en la calle San Gregorio debida a la necesidad de ampliación del viario para mejorar las dimensiones de la acera, y afecciones en la pieza delimitada por las calle Santa María y San Jacinto y en la pieza que linda con el pasaje Yausi, para garantizar la continuidad de la alineación viaria.

#### 11.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal del AUH es el residencial, destacando la importante presencia del uso garaje en planta baja susceptible de convertirse en comercial o almacén. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados responde a los criterios generales.

También se localizan siete piezas de equipamiento. Entre ellas hay tres ya consolidadas como colegio, centro asistencial y centro religioso, a las que se unen cuatro nuevas piezas propuestas sin un uso pormenorizado atribuido.

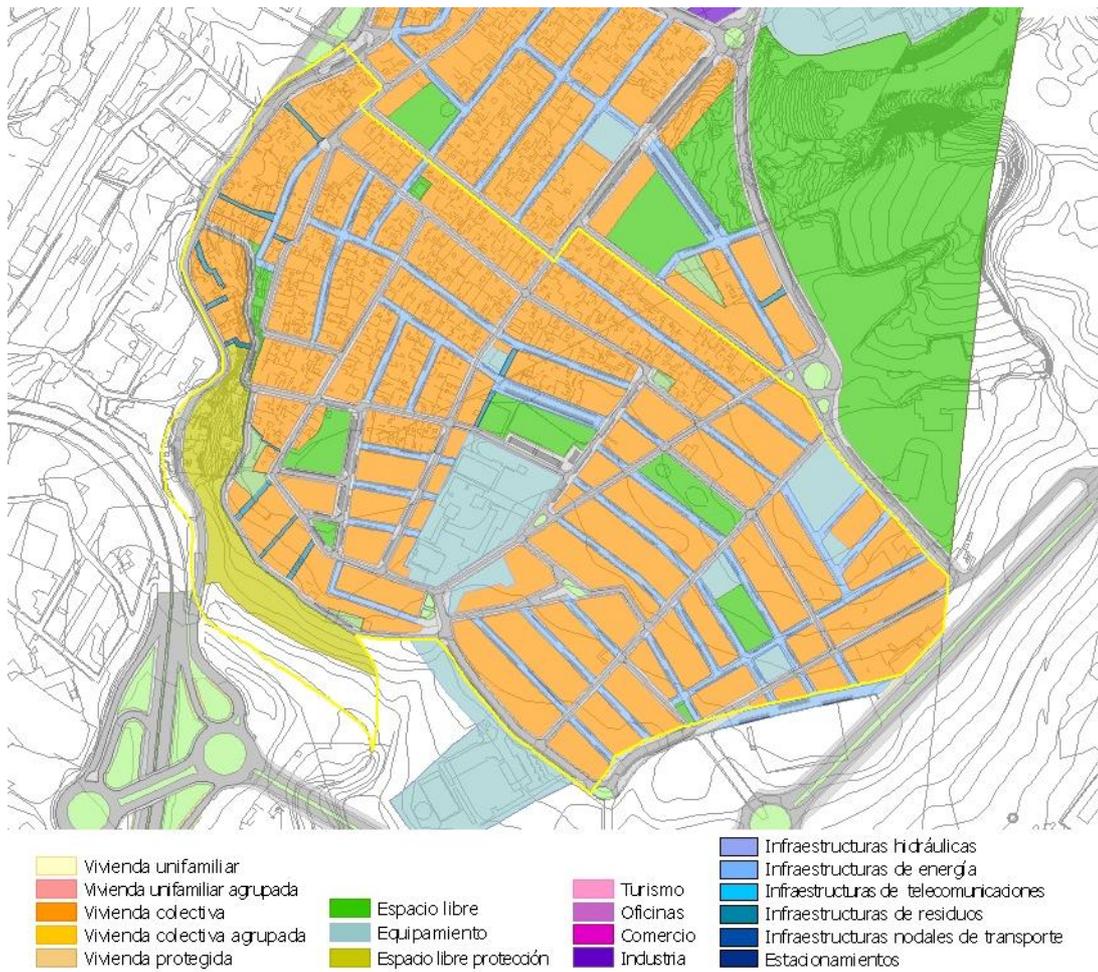


Figura 11.5: Usos pormenorizados principales del AUH

### 11.4.3. Condiciones de la edificación

En las piezas con uso residencial se ha mantenido el carácter de la zona consolidándolo casi en su totalidad con una imagen continua y unitaria. Para ello se han establecido las siguientes determinaciones para la edificación: altura máxima en plantas y adosamiento obligatorio a lindero lateral. En algunos casos, la diferencia entre las rasantes de linderos principales opuestos ha conllevado la definición en la misma pieza de los parámetros de altura máxima en plantas y altura máxima en metros

Con respecto a la parcelación de las piezas residenciales se ha fijado un tamaño mínimo de parcela para evitar la excesiva subparcelación y el lindero mínimo frontal para que el parcelario resultante sea proporcionado.

Por último, en los equipamientos insertos en piezas, se han mantenido criterios semejantes a los atribuidos al uso vivienda para ser coherentes con la homogeneidad del área. En aquellos equipamientos con mayor superficie o en parcelas aisladas se ha fijado únicamente la edificabilidad, para que los servicios que estos usos prestan tengan la posibilidad de un desarrollo más adecuado en su consolidación material, aunque se controle la superficie construida para asegurar una imagen urbanística coherente con el resto de la zona.



#### 11.4.4. Condiciones de gestión urbanística

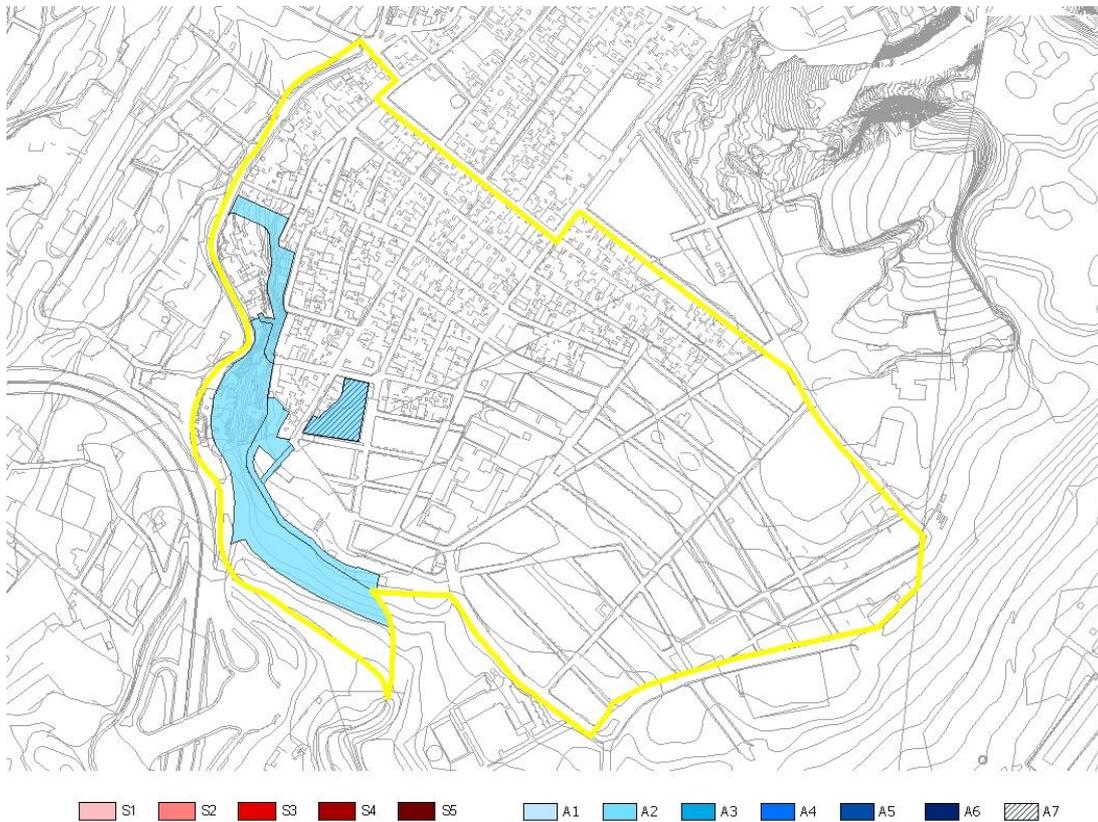


Figura 11.6: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

En esta AUH se llevan a cabo las siguientes actuaciones de gestión:

- a) Cuatro ámbitos de gestión asistemática de modalidad A2, expropiación, que se delimitan de la siguiente manera:
  - a1. Un ámbito discontinuo formado al norte por las traseras de las edificaciones de la calle Beneharo, y al sureste por la línea definida por las calles Las Lajas y San Gregorio y las traseras de las edificaciones situadas en las calles San Gaspar y San Juan Bautista.
  - a2. Un ámbito cuya característica principal es su pronunciada pendiente, está localizado entre los suelos citados en el apartado anterior, a1, y la calle del Rosario.
  - a3. Al este, un ámbito cuya finalidad es la mejora de la imagen de la zona ya que, en la actualidad, esos suelos están ocupados por edificaciones en una situación precaria. Se propone la expropiación de los suelos, obtención y urbanización como espacio libre, con la reubicación de sus vecinos en una pieza localizada hacia el norte de esta AUH (los suelos que corresponden a dicha pieza están incluidos en el ámbito de gestión descrito en el apartado a1).
  - a4. Y un ámbito para la obtención y urbanización de la vía paralela al pasaje Rey David.

Se delimita un ámbito de gestión asistemática de doble ordenación, A7, entre las calles San Isidro, San Ramón y San Jorge. Su ordenación y justificación se detalla en el documento D5. Memoria de Ordenación Pormenorizada del PGO.

## 12 AUH-1214: LAS PALOMAS

### 12.1. Delimitación y descripción general

Esta AUH está situada en el núcleo de Taco y tiene los siguientes límites:

- Al norte, las calles San Patricio y San Olegario.
- Al oeste, el barranco del Muerto, límite con el municipio de Santa Cruz.
- Al sur, la Autopista del Sur (TF-1).
- Y al este, el término municipal de Santa Cruz.



*Figura 12.1: Delimitación del AUH*

El AUH se caracteriza por ser un pequeño núcleo residencial, de vivienda unifamiliar entre medianeras, con una altura máxima de dos plantas, que se localiza en los límites con el municipio de Santa Cruz y gran parte de su suelo está vacante.

La trama viaria está compuesta por la carretera de Ofra-El Chorrillo, vía que atraviesa el área de este a oeste marcando una frontera clara entre gran parte del área y el barrio de San Matías, y la vía de conexión del suelo urbano consolidado con San Matías, denominada calle del Abandono y La Granja.

### 12.2. Problemática urbanística y criterios específicos de ordenación.

En el AUH-Las Palomas la problemática urbanística principal es el remate urbano de la ordenación y del sistema viario, para que sea coherente en sí mismo y continuo con el municipio de Santa Cruz.



A nivel interno se observa una complicada topografía y escasa comunicación entre las zonas media y sur y el barrio de San Matías, al norte. Esto se acentúa con la vía de conexión carretera de Ofra-El Chorrillo que marca una clara frontera. En el barrio de San Matías se aprecia la necesidad de espacios libres. Los criterios específicos de ordenación son:

- Según el carácter de la zona y analizando las características del entorno se utilizan los parámetros de ordenación más oportunos para dar continuidad a la imagen y coherencia con las condiciones estéticas y topográficas.
- El equipamiento se ordena con los mínimos parámetros posibles para que el aprovechamiento del suelo, con un fin de interés general, se optimice al máximo.
- Localización y establecimiento de ámbitos de gestión para completar la urbanización del viario público.
- Ordenación del área nueva, localizada entre la carretera Ofra-El Chorrillo y el cierre de la carretera proyectada por el Plan General de Ordenación de Santa Cruz situada al sur del AUH, dando continuidad y coherencia al interior del barrio y al encuentro entre los municipios de Santa Cruz y La Laguna.

### 12.3. Ordenación estructural

#### 12.3.1. Categorización de suelo

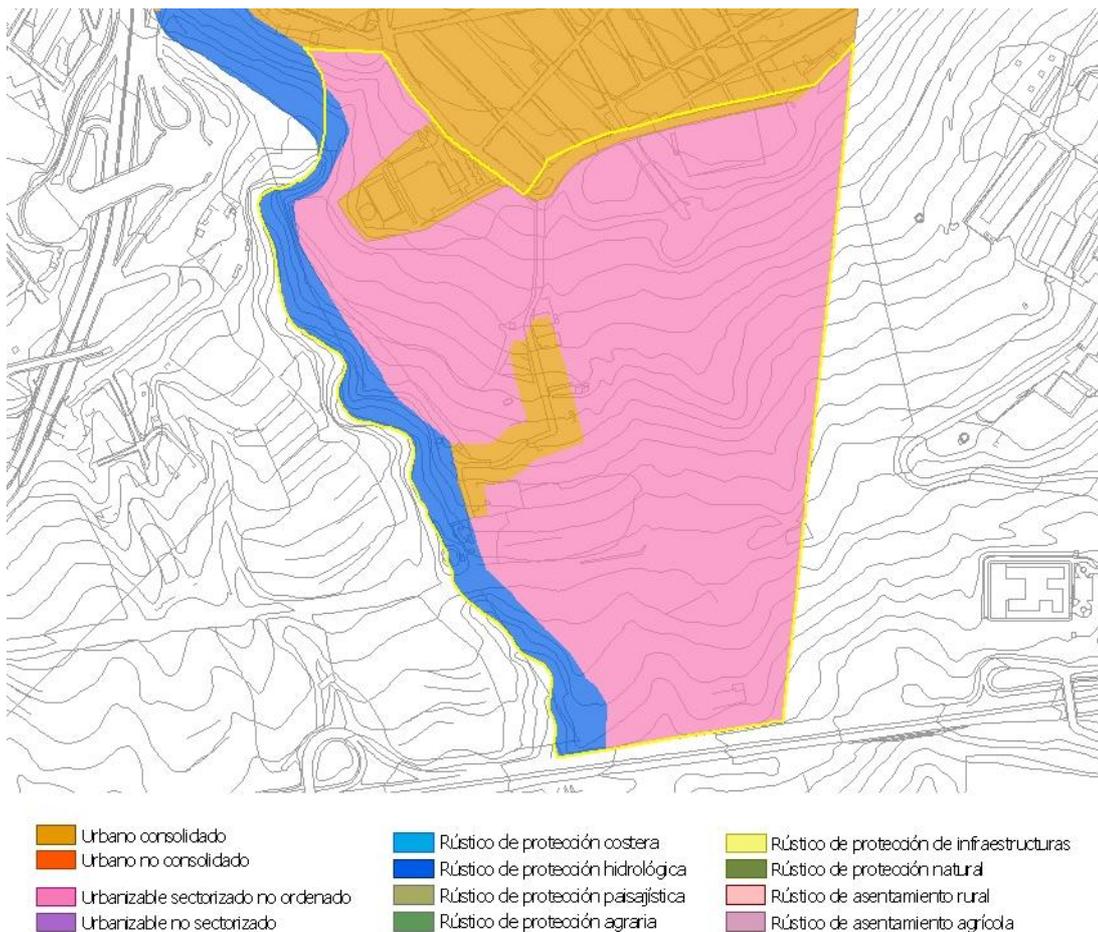


Figura 12.2: Categorización de suelo



El suelo del AUH se encuentra categorizado como suelo urbano consolidado y suelo urbanizable sectorizado no ordenado. El primero se corresponde con el terreno ocupado por el Instituto de Enseñanza Secundaria San Matías y el suelo colindante a la calle del Abandono y la calle de la Granja, y el segundo comprende la superficie restante.

### 12.3.2. Elementos estructurantes

El AUH se encuentra atravesada de este a oeste, en su zona norte, por la carretera Ofra-El Chorrillo, un viario urbano de nivel 1, estructurante y con buenas prestaciones para la conexión entre los municipios de Santa Cruz y La Laguna. Al sur se ubican dos carreteras de enlace del sistema viario de Santa Cruz y de La Laguna.

En el AUH se ubican tres elementos de carácter estructurante (sistemas generales): al norte se encuentra el IES San Matías. Y al sur, se sitúa el Parque Periurbano Finca Las Palomas.

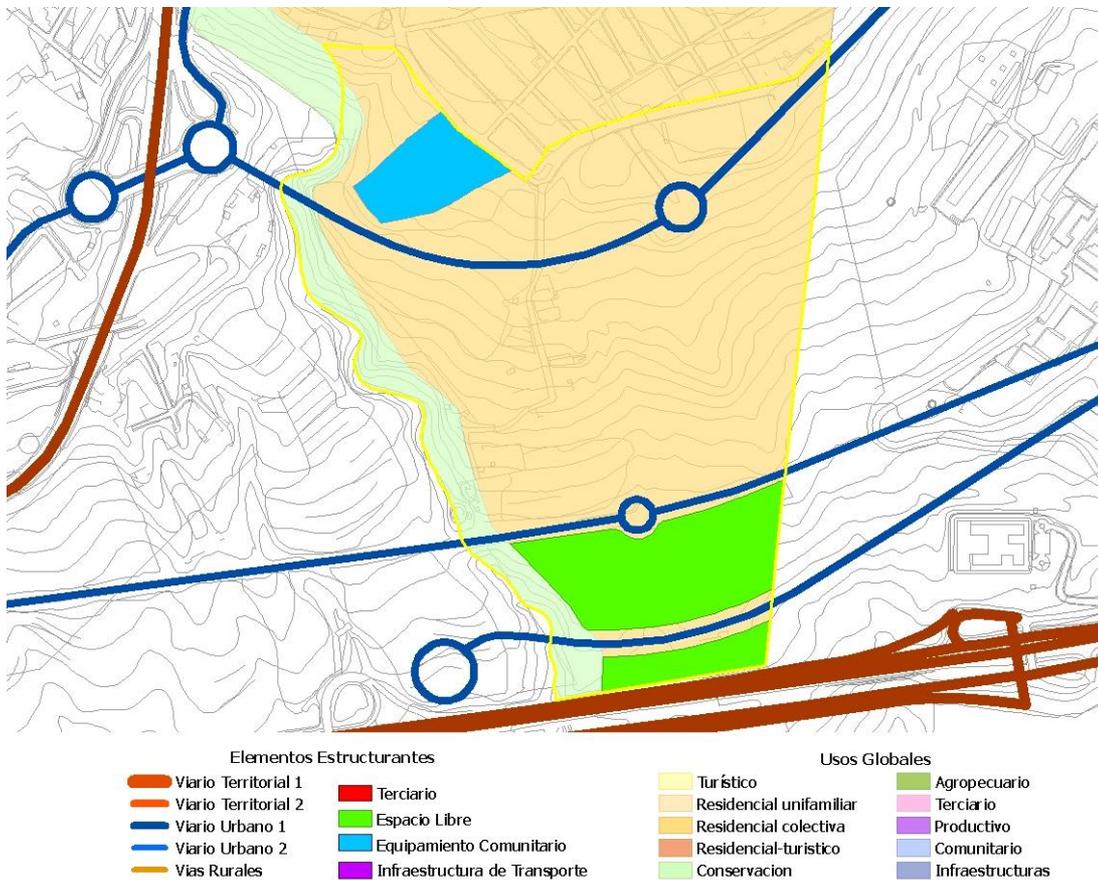


Figura 12.3: Elementos estructurantes

## 12.4. Ordenación de áreas existentes

### 12.4.1. Trama urbana

En el interior del AUH se desarrolla un viario local principal que desciende en diagonal este-oeste para suavizar la pendiente de la montaña y unir la carretera Ofra-El Chorrillo con la vía junto al espacio verde localizada al sur. A partir de éste se desarrolla un viario en forma de U, también viario local principal, encargado de organizar la trama urbana.

Los viarios de conexión entre la vía Ofra-El Chorrillo y el barrio de San Matías se consideran locales principales para dotar de capacidad a los accesos al barrio. El resto de viario se considera viario local secundario encargado de alojar los tráficos finales de la trama viaria. La pequeña superficie de suelo urbano consolidado del AUH no conforma una trama urbana previa, por lo que se define en el área nueva proyectada, Las Palomas, donde se establece un entramado muy condicionado por la topografía del terreno.

La jerarquía viaria está marcada por la carretera Ofra-El Chorrillo, viario urbano de nivel 1 de conexión entre barrios situado en la zona norte del AUH, y la carretera de enlace de sistemas viarios entre municipios localizado al sur. Ambos viarios atraviesan el AUH de este a oeste delimitando y aislando el área nueva Las Palomas. El nuevo viario principal definido para el área establece las comunicaciones con los ejes anteriores y discurre de norte a sur estableciendo las comunicaciones necesarias tanto externas como internas.

El diseño interior viario se ordena en base a los siguientes criterios:

- a) Para los viarios urbanos de nivel 1, el eje Ofra-El Chorrillo y el viario situado al sur, se propone una sección tipo S.06, con una mediana central ajardinada, calzadas en sus laterales de un carril, aceras y sin posibilidad de incluir aparcamiento.
- b) Para los viarios locales principales se proponen secciones tipo S.08 y S.12:
  - b1. Para la calle Santo Ángel de La Guarda, ubicada en borde de San Matías, y su prolongación al oeste hasta la carretera Ofra-El Chorrillo, se propone una sección tipo S.12 con una calzada unidireccional y aparcamiento en línea.
  - b2. Para la calle que conecta de norte a sur la carretera Ofra-El Chorrillo con la vía ubicada en el interior del espacio verde, al sur, se propone una sección S.08, con calzada de doble sentido de circulación y aparcamiento en línea en sus laterales.
- c) Respecto al viario local secundario se propone una sección tipo S.14, con un único sentido de circulación, aparcamientos en batería y en línea en sus laterales y amplias aceras superiores a los 4 metros (en la planta de ordenación es posible visualizar una propuesta aproximada del resultado).
- d) Y por último, la calle San Olegario y cuatro viarios existentes al sur de la carretera Ofra-El Chorrillo se ordenan con una sección tipo S.16 de coexistencia, dado su carácter terminal y la escasa volumetría de la edificación. Para las secciones del tipo S.16 el diseño de la calle garantizará la adopción de medidas necesarias que eviten altas velocidades además de mejorar la calidad ambiental y estética mediante la dotación de vegetación y elementos urbanos.

#### 12.4.2. Condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados

El uso principal del AUH es el residencial Unifamiliar. Asimismo se definen piezas destinadas a espacios libres y equipamientos. El régimen de admisibilidad de los restantes usos pormenorizados es el normal respecto al uso principal.

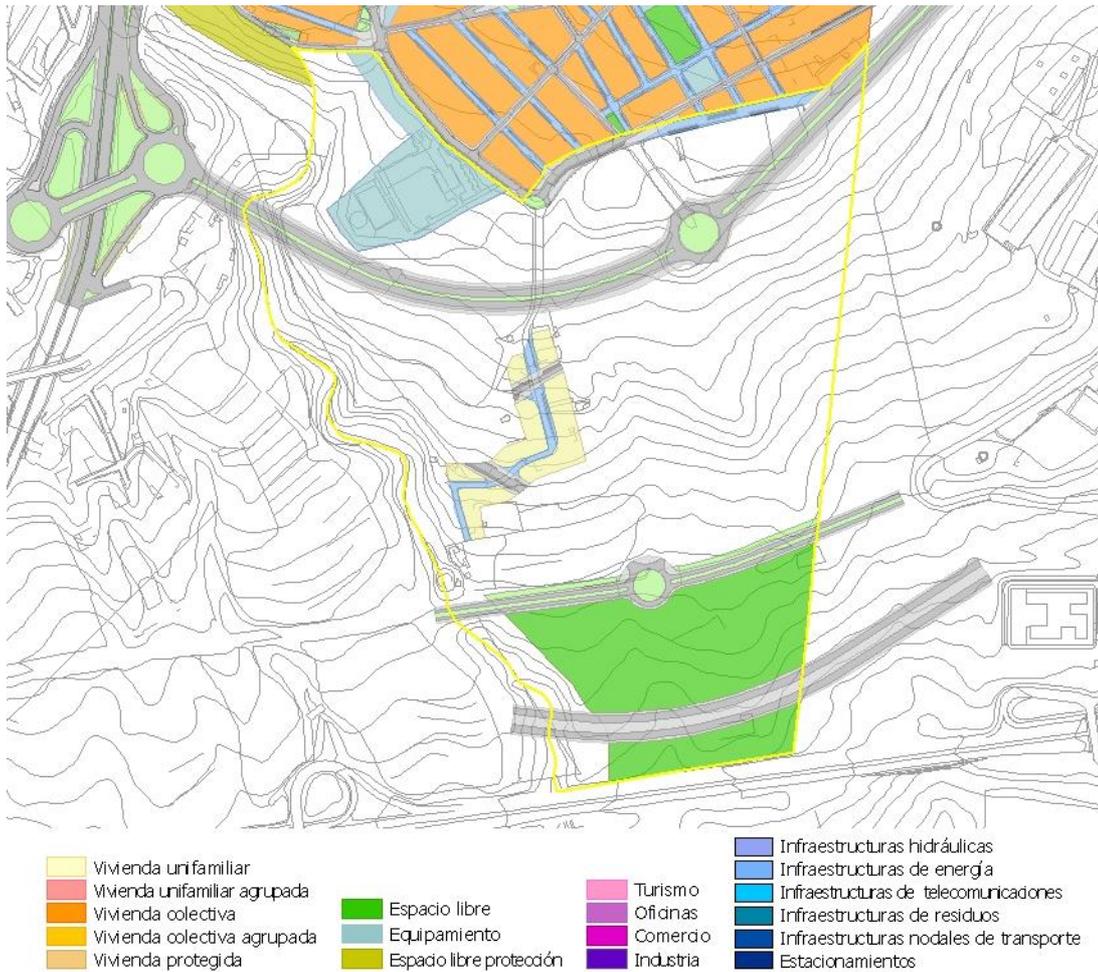


Figura 12.4: Usos pormenorizados principales del AUH

### 12.4.3. Condiciones de la edificación

En las piezas con uso residencial unifamiliar se han determinado los siguientes parámetros para la parcela: la superficie mínima de parcela y el lindero mínimo frontal, para evitar la excesiva subparcelación y garantizar una geometría óptima. Por otra parte, como condiciones a la edificación se han determinado las separaciones mínimas a lindero frontal, lateral y posterior, fijando así como tipología la vivienda aislada, con posibilidad de parearse lateralmente; también se ha limitado la altura máxima en plantas.

En la pieza de equipamiento se ha fijado la parcelación vinculante y también la edificabilidad máxima, para que los servicios que este uso presta tengan la posibilidad de un desarrollo adecuado en su consolidación material, aunque se controle la superficie construida para continuar la coherencia del urbanismo de la zona.

#### 12.4.4. Condiciones de gestión urbanística

En esta AUH se llevan a cabo las siguientes actuaciones por medio de procedimientos de gestión asistemáticos, en suelo urbano consolidado. Estos son:

- Se delimitan un ámbito de gestión asistemática A5 para obtener el suelo necesario para conectar el núcleo urbano a la trama propuesta para el resto del área.
- Se delimita un ámbito de gestión asistemática de modalidad A6, en la calle El Abandono, con el fin de completar y mejorar la urbanización de la trama viaria en la zona delimitada.

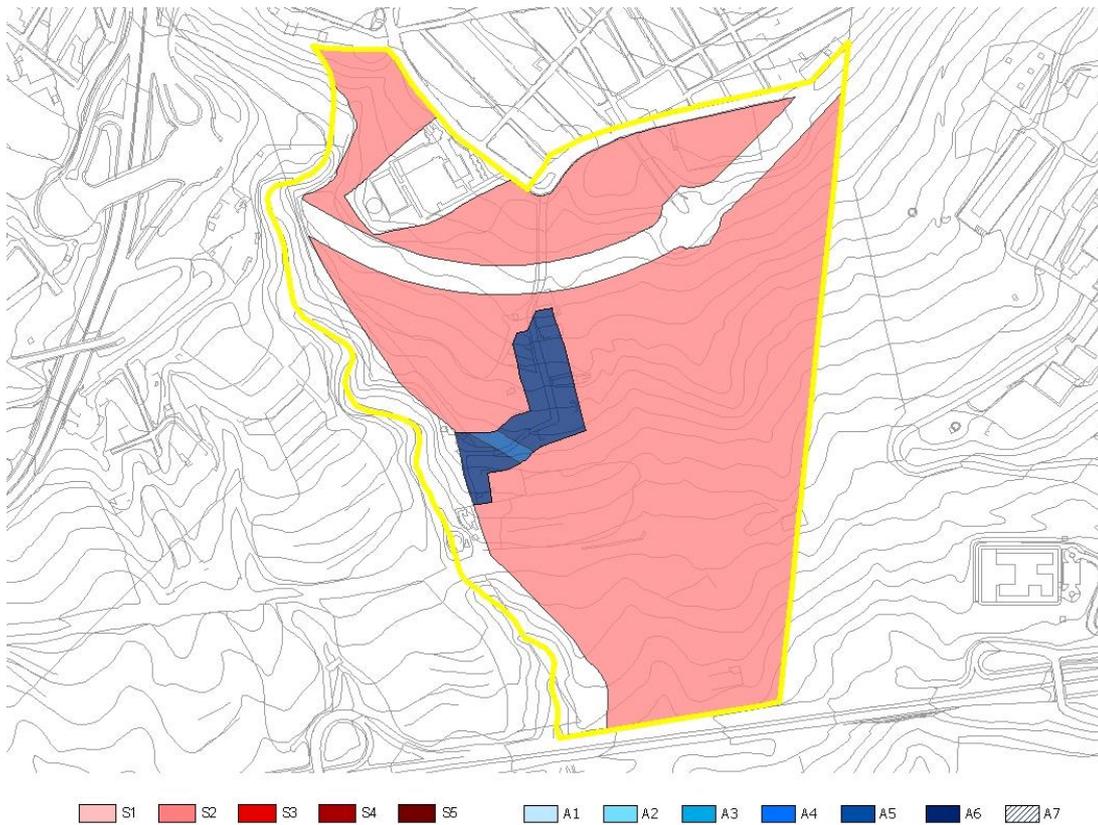


Figura 12.5: Ámbitos de gestión urbanística en el AUH

#### 12.5. Áreas nuevas

Se delimita un sector al sur del AUH, para desarrollar el suelo urbanizable sectorizado no ordenado, se trata del sector 1214\_1 Las Palomas, de uso residencial colectivo, que será desarrollado a través de un Plan Parcial. Las condiciones específicas del mismo se describen en la ficha correspondiente del sector en el documento B3.Desarrollo del PGO.